CONJUNTURA DA
construção
Ano XV | nº 5 | MARÇO 2017



FASE DE TRANSIÇÃO

Alavancado pela habitação popular, crescimento modesto da construção em 2017 é consenso no setor

DURAÇÃO DA SAÍDA DA RECESSÃO NA CONSTRUÇÃO AINDA É DESCONHECIDA

MENOS PRODUÇÃO TRAZ DESAFIOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

PNAD 2015 RETRATA DESACELERAÇÃO NA FORMAÇÃO DE FAMÍLIAS

FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS
IBRE
Instituto Brasileiro de Economia

SindusCon SP
O Sindicato da Construção
Desde 1934

NESTA EDIÇÃO

4 ANÁLISE
EXPECTATIVA DE SAIR DA RECESSÃO É CONSENSO NA CONSTRUÇÃO

9 HABITAÇÃO
EFEITOS DO INÍCIO DA CRISE SOBRE A DINÂMICA HABITACIONAL

13 IMOBILIÁRIO
OS DESAFIOS DA INCORPORAÇÃO NA RETOMADA DO CRESCIMENTO

16 PERSPECTIVAS
INCERTEZA NOS INVESTIMENTOS AINDA PREVALECE

19 CONJUNTURA DA CONSTRUÇÃO
ENTRE O FIM DA CRISE E A RETOMADA

21 INDICADORES
INCC ABAIXO DA INFLAÇÃO EM 2016

A Conjuntura da Construção está disponível para download nos sites:
www.construdata.com.br
www.sindusconsp.com.br

CONJUNTURA DA construção

CONJUNTURA DA CONSTRUÇÃO é uma publicação trimestral conjunta do **SindusCon-SP** e da **FGV.** É permitida a reprodução total ou parcial da publicação.
Vice-presidente de Economia do SindusCon-SP: Eduardo May Zaidan
Editores: Ana Maria Castelo e Rafael Marko (executivo)
Colaboraram nesta edição: Denise Inoue, Renata Michalani, Robson Gonçalves, Sergio Câmara Bandeira, Renato Ventura e Itaiguara Bezerra
Produção gráfica, ilustração da capa e infográficos: Marcelo C. Freitas
Jornalista Responsável: Rafael Marko. MTE 12522
Publicidade: Ana Maria Castelo - **Tel.:** (11) 3799 2371 • **Fax:** (11) 3799 2375
e-mail: ana.castelo@fgv.br. - Av. Paulista 548, 6º andar, CEP 01310-000
São Paulo - SP • **Tel.:** (11) 3799 2371 / 2356

SindusCon SP
O Sindicato da Construção
Desde 1934

Presidente: José Romeu Ferraz Neto
Vice-presidentes: Eduardo May Zaidan, Francisco Antunes de Vasconcellos Neto, Haruo Ishikawa, Jorge Batlouni Neto, José Edgard Camolese, Luiz Antônio Messias, Luiz Claudio Minniti Amoroso, Maristela Alves Lima Honda, Mauricio Linn Bianchi, Odair Garcia Senra, Paulo Rogério Luongo Sanchez, Ricardo Beschizza, Ronaldo Cury de Capua
Representantes junto à Fiesp: Eduardo Ribeiro Capobianco, Sergio Porto,Cristiano Goldstein, João Claudio Robusti
Diretores Regionais: Elias Stefan Junior (Sorocaba), Germano Hernandes Filho (São José do Rio Preto), José Batista Ferreira (Ribeirão Preto), Márcio Benvenutti (Campinas), Mario Cézar de Barros (São José dos Campos), Celso Antônio de Giuseppe (Delegacia de Mogi das Cruzes), Osmar Luiz Quaggio Gomes (Santos), Paulo Edmundo Perego (Presidente Prudente), Ricardo Aragão Rocha Faria (Bauru), Rosana Zilda Carnevalli Herrera (Santo André)
SindusCon-SP: Rua Dona Veridiana 55, São Paulo - SP, 01238-010,
Tel.:(11) 3334 5642, Fax: (11) 3224 0566 R. 306, www.sindusconsp.com.br

FGV IBRE

Instituto Brasileiro de Economia
Diretoria: Luiz Guilherme Schymura de Oliveira
Superintendência de Clientes Institucionais: Rodrigo de Moura Teixeira
Superintendência de Produção de Bens Públicos: Aloisio Campelo Junior
Superintendência de Estudos Econômicos: Marcio Lago Couto
Superintendência de Planejamento e Organização: Vasco Medina Coeli
Controladoria: Regina Célia Reis de Oliveira

FGV

Instituição de caráter técnico-científico, educativo e filantrópico, criada em 20 de dezembro de 1944, como pessoa jurídica de direito privado, tem por finalidade atuar no âmbito das Ciências Sociais, particularmente Economia e Administração, bem como contribuir para a proteção ambiental e o desenvolvimento sustentável.
Sede: Praia de Botafogo 190, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22253-900 ou Caixa Postal 62.591 - CEP 22257-970, Tel.: (21) 3799 6000, www.fgv.br
Primeiro Presidente e Fundador: Luiz Simões Lopes.
Presidente: Carlos Ivan Simonsen Leal.
Vice-presidentes: Francisco Oswaldo Neves Dornelles, Marcos Cintra Cavalcanti de Albuquerque e Sérgio Franklin Quintella.
Conselho Diretor
Presidente: Carlos Ivan Simonsen Leal.
Vice-presidentes: Francisco Oswaldo Neves Dornelles, Marcos Cintra Cavalcanti de Albuquerque e Sérgio Franklin Quintella.
Vogais: Armando Klabin, Carlos Alberto Pires de Carvalho e Albuquerque, Ernane Galvêas, José Luiz Miranda, Lindolpho de Carvalho Dias, Manoel Pio Corrêa Jr.,Roberto Paulo Cezar de Andrade.
Suplentes: Antonio Monteiro de Castro Filho, Cristiano Buarque Franco Neto, Eduardo Baptista Vianna, Gilberto Duarte Prado, Jacob Palis Júnior, José Ermírio de Moraes Neto, José Júlio de Almeida Senna, Marcelo José Basílio de Souza Marinho, Mauricio Matos Peixoto.
Conselho Curador
Presidente: Carlos Alberto Lenz César Protásio
Vice-presidente: João Alfredo Dias Lins (Klabin Irmãos & Cia.)
Vogais: Alexandre Koch Torres de Assis , Ary Oswaldo Mattos Filho, Dante Letti (Souza Cruz S.A.), Carlos Moacyr Gomes de Almeida , Heitor Chagas de Oliveira, Jaques Wagner (Estado da Bahia), Tarso Genro (Estado do Rio Grande do Sul), Luiz Chor (Chozil Engenharia Ltda.), Marcelo Serfaty, Marcio João de Andrade Fortes, Orlando dos Santos Marques (Publicis Brasil Comunicação Ltda.), Raul Calfat (Votorantim Participações S.A.), Ronaldo Vilela (Sindicato das Empresas de Seguros Privados, de Previdência Complementar e de Capitalização nos Estados do Rio de Janeiro e do Espírito Santo), Angélica Moreira da Silva (Federação Brasileira de Bancos), Sandoval Carneiro Junior, Sérgio Ribeiro da Costa Werlang, Mauro Sérgio da Silva Cabral (IRB-Brasil Resseguros S.A.), Tomas Brizola (Banco BBM S.A).
Suplentes: Aldo Floris, Emerson Furtado Lima (Brookfield Brasil LTDA), Luiz Roberto Nascimento Silva, José Carlos Schmidt Murta Ribeiro, Manoel Fernando Thompson Motta Filho, Murilo Pinto de Oliveira Ferreira (Vale S.A.), Nilson Teixeira (Banco de Investimentos Crédit Suisse S.A.), Olavo Monteiro de Carvalho (Monteiro Aranha Participações S.A.), Patrick de Larragoiti Lucas (Sul América Companhia Nacional de Seguros), Rui Barreto (Café Solúvel Brasília S.A.), Sergio Lins Andrade (Andrade Gutierrez S.A.), Victorio Carlos de Marchi.

Saindo do nevoeiro

Diversas sinalizações indicam que o ciclo recessivo da atividade da construção deve se encerrar neste ano.

As últimas medidas adotadas pelo governo, como a atualização e a ampliação da abrangência do Programa Minha Casa, Minha Vida e a elevação do valor dos imóveis novos que podem ser financiados pelo FGTS reforçam as perspectivas de retomada progressiva dos investimentos no setor.

Também se encontram em linha com a expectativa de retomada as concessões e Parcerias Público-Privadas que se delineiam, embora seu efeito para a construção deva ocorrer somente no médio prazo.

O retrato mais dramático da dimensão assumida pela crise está refletida na queda de 50% do Indicador Nacional de Atividade da Construção, de setembro de 2013 a dezembro de 2016. Estes e outros dados embasam as análises constantes desta edição, que também traz as perspectivas para a indústria da construção neste ano.

A sensação que resume o momento atual é a de estarmos saindo da espessa bruma e ingressando em um período de maior visibilidade para os investimentos.

Boa leitura!

Frase



Foto: Divulgação

Da pinguela para a ponte

"Os indicadores que antecedem o nível de atividade mostram que efetivamente há uma estabilização na queda ou um início de retomada. O desemprego deve começar a recuar no último trimestre de 2017. Como a inflação está caindo, isso deve provocar uma elevação do salário real das pessoas desempregadas. A estabilização do desemprego e o aumento do salário real vão gerar a elevação da folha de salários da economia e provocar um avanço do consumo. A redução dos juros deve voltar a impulsionar o crédito. Os recursos das contas inativas do FGTS também vão ajudar. Existe um conjunto de reformas e de atitudes que está criando uma credibilidade que não se tinha no passado. A pinguela está virando ponte e alguns alicerces foram feitos."

José Márcio Camargo,
economista PUC-Rio.

EXPECTATIVA DE SAIR DA RECESSÃO É CONSENSO NA CONSTRUÇÃO

O setor deverá crescer pouco, mas buscará aumentar a produtividade e se manter propositivo nas políticas públicas em 2017

Rafael Marko e Ana Maria Castelo

A expectativa de que a economia brasileira sairá da recessão de 2016 para um pequeno crescimento em 2017 balizou as previsões de economistas e das diversas entidades da construção civil neste primeiro trimestre. Entretanto, diante dos entraves que persistem à retomada da atividade do setor, **Conjuntura da Construção** ouviu especialistas e presidentes de entidades, sobre o que o setor pode esperar para este ano e o que planejam realizar pela melhoria dos negócios, mesmo em um ambiente pontuado de incertezas.

Moderado, mas contínuo

Após uma queda do PIB estimada em 3,6% em 2016, a economista e pesquisadora Silvia Matos, do Instituto Brasileiro de Economia da **FGV**, espera um crescimento de apenas 0,3% neste ano. "Mas ele representará uma melhora significativa. Começaremos o primeiro semestre ainda em ritmo lento. O carregamento estatístico vindo do ano passado é de -0,9%. Mas podemos terminar 2017 crescendo em torno de 0,7% em relação ao terceiro trimestre deste ano. Teremos o

Volta do crescimento com redução da inflação é a conquista a comemorar, mas as reformas precisam continuar avançando

que comemorar: crescimento econômico com redução expressiva da inflação é algo que não conquistamos há muitos anos", afirma.

A lentidão no primeiro semestre ainda é fruto das adversidades de 2016, relacionadas pela economista: baixo consumo das famílias em função do esfriamento do mercado de trabalho e da acentuada retração do crédito; elevado grau de incerteza ainda brecando uma retomada vigorosa do investimento; e diminuição drástica da contribuição externa ao crescimento, em função da diminuição das exportações e do aumento das importações previsto para 2017.

Em contraposição, Silvia aponta pontos favoráveis ao crescimento: expressivo declínio da inflação, permitindo queda maior da taxa de juros; crescimento do PIB agropecuário ainda mais elevado que os 4,5% anteriormente previstos; e liberação das contas inativas do FGTS ("se metade dos R$ 30 bilhões estimados pelo governo impactar o consumo, nossa projeção subiria de 0% para 0,4%, para este componente do PIB").

Se essas previsões se confirmarem e as reformas fiscal e da Previdência avançarem, a economista prevê um crescimento de 2% do PIB para 2018.

Parada dura

A construção deverá ter o mesmo desempenho modesto do PIB, antevê o presidente do SindusCon-SP (Sindicato da Construção), José Romeu Ferraz Neto. "Devido ao longo ciclo de produção do setor, não vislumbramos crescimento nas obras de imobiliário e infraestrutura. Mesmo as concessões de infraestrutura possivelmente só resultarão em obras a partir do ano que vem. Mas poderemos ter algum incremento neste ano em habitação popular, devido à retomada do Minha Casa, Minha Vida, e maior volume de reformas em obras já existentes", comenta.



Crescimento zero é a previsão do presidente da Abramat (Associação Brasileira da Indústria de Materiais), Walter Cover, para a respectiva atividade. "Este deverá ser um ano de transição para um novo ciclo do setor a se iniciar em 2018 – desde que as medidas de controle do déficit público e as reformas estruturais sejam aprovadas e os investimentos retomados. O primeiro semestre ainda deve apresentar queda de vendas, com alguma recuperação no segundo semestre, de forma a termos um ano sem crescimento. Permanecerão nos próximos meses alto desemprego, medo de perder o emprego, juros altos e dificuldades de obtenção de crédito. A confiança do empresário ainda segue baixa, retraindo investimentos privados. E as grandes obras de infraestrutura seguem afetadas por falta de recursos públicos e pelos processos da Lava Jato."

Pequeno alívio

Algum alento na infraestrutura pode ocorrer, de acordo com as projeções do economista Cláudio Frischtak, da Inter B. Segundo ele, os investimentos no segmento, que totalizaram R$ 105,6 bilhões em 2016, deverão subir para R$ 110,8 bilhões, em termos reais, em 2017. "A retomada com mais força só se daria em 2018", observa.

O economista não acredita em paralisia decisória advinda da crise política, nem em crise global por conta da inexperiência do presidente norte-americano Donald Trump. Mas enxerga como fatores positivos o governo acelerar o processo de concessões e destravar nós regulatórios e legais que dificultam investimentos dos atuais concessionários, bem como a busca de avanço nas privatizações de setores críticos, como as empresas estaduais de saneamento e a Infraero.

Já o presidente da Apeop (Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas), Luciano Amadio Filho, espera para 2017 o encaminhamento satisfatório das reformas fiscal, previdenciária e trabalhista, articulado a medidas que viabilizem a retomada dos investimentos em infraestrutura. "Assim poderão começar a se recompor os mercados de obras e de serviços públicos, nos quais as construtoras são os principais atores como executantes de contratos governamentais e empreendedoras nas parcerias com as três esferas estatais."

O presidente do Secovi-SP, Flávio Amary, aposta numa retomada lenta da confiança no mercado imobiliário, com a queda da inflação, dos juros e, no segundo semestre, do desemprego. "Nossa expectativa para o setor na cidade de São Paulo é de crescimento de 5% a 10% nos

lançamentos e nas vendas em relação a 2016, mesmo porque no ano passado atingimos o fundo do poço do mercado em nosso município", aponta.

Foco em produtividade

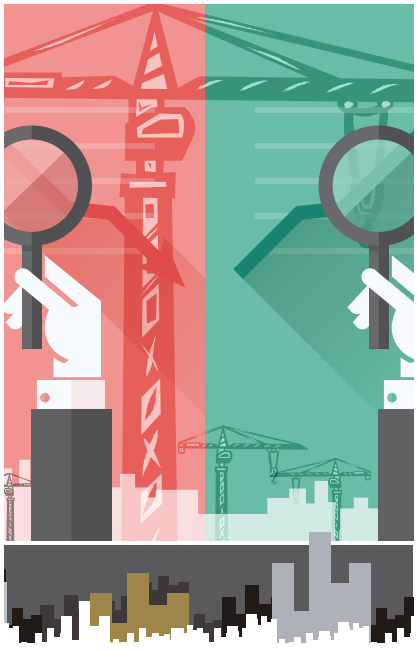
Neste cenário, manter o núcleo duro da inteligência estratégica e operacional das empresas e buscar incessantemente o aumento da produtividade serão os principais desafios em 2017, na avaliação de Romeu Ferraz. "Não se trata de tarefa fácil. Será necessário, de um lado, o controle das despesas e, de outro, o constante investimento em inovações na gestão do negócio e das obras, nos materiais e sistemas construtivos, na sustentabilidade ambiental, no treinamento do pessoal, em saúde e segurança do trabalho, na relação com os stakholders."

O presidente do SindusCon-SP preconiza o BIM (Modelagem da Informação da Construção) como ferramenta decisiva para o aumento da competitividade das construtoras. E informa que a entidade incrementará cursos, seminários e estudos econômicos para a atualização permanente das empresas.

Também os industriais de materiais continuarão buscando redução de custos, aumento na produtividade nos processos de fabricação e inovação com destaque para racionalização de água e energia, diz Cover, da Abramat. "A indústria precisa desenvolver sistemas construtivos que permitirão às construtoras maior velocidade nas obras no momento de retomada. Com o real valorizado, o custo Brasil e a moeda da China desvalorizada, a indústria precisará se proteger da maior agressividade das exportações chinesas."

Na infraestrutura, o principal desafio das empresas será resistir à crise que tem levado muitas construtoras à recuperação judicial ou ao fechamento, e simultaneamente realizar grandes e bem sucedidos esforços de modernização gerencial e técnica, analisa Amadio, da Apeop.

A construção deverá ter o mesmo desempenho modesto do PIB. O incremento em 2017 virá da habitação popular



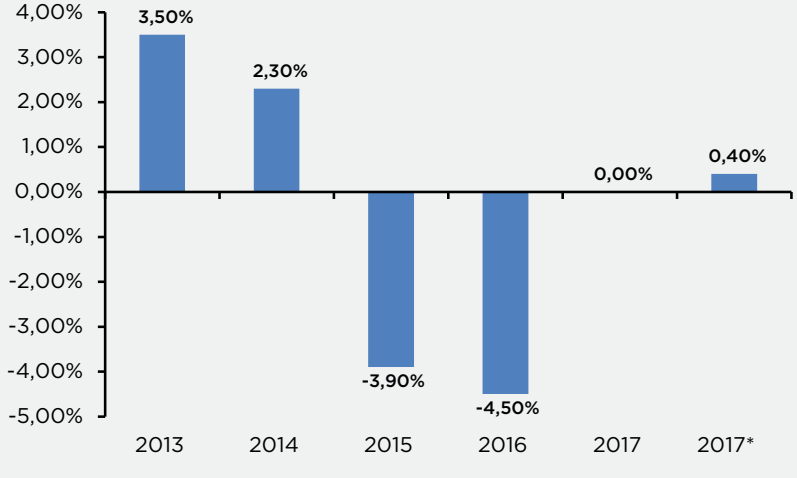
No imobiliário, os principais desafios serão enfrentar o ambiente econômico e político institucional, a perda de renda dos potenciais compradores e a dificuldade de viabilizar novos empreendimentos em São Paulo após a aprovação do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento, diz Amary, do Secovi-SP.

Momento certo

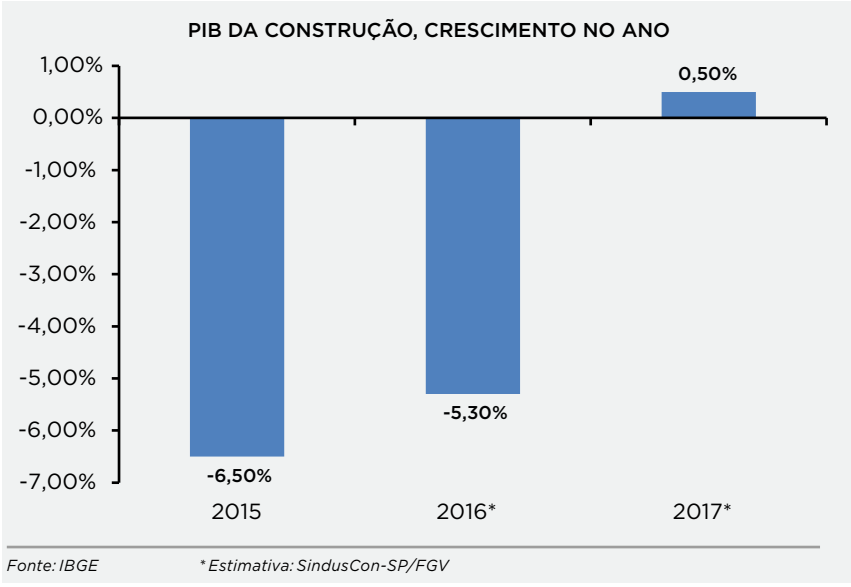
Seja por oportunidade ou por necessidade, este é um momento para investir na melhoria da produtividade na construção. Esta é a visão do professor Ubiraci Espinelli Lemes de Souza, da Poli/USP, com foco em três frentes: produto, processo e organização do trabalho.

"Em termos de produto, é importante definir diretrizes de projeto (no caso de incorporadoras) que aumentem a construtibilidade, ou atuar junto ao contratante (no caso da atuação da empresa como empreiteira), reestudando os projetos existentes para se potencializar a eficiência futura na obra. A engenharia de valor

CONSUMO DAS FAMÍLIAS, CRESCIMENTO NO ANO



(*) Com impacto do FGTS *Fonte: IBGE* *Estimativa: FGV/IBRE*



Fonte: IBGE **Estimativa: SindusCon-SP/FGV*

aplicada à construção pode ser um bom meio para se chegar a projetos eficientes, sem perda da qualidade", diz Ubiraci.

Quanto ao processo, recomenda, devem-se buscar melhorias na forma de produção: desde o aperfeiçoamento das técnicas e ferramentas usadas em pequenos serviços, à definição de novos sistemas construtivos para as obras; e utilizar para valer planos de produção (análise quanto aos melhores planos de ataque para a obra, investimento na concepção de canteiros para a produção, aprofundamento do macro e do microplanejamento).

Na organização do trabalho, o especialista recomenda políticas de suprimento adequadas a cada empreendimento ou a definição de novas formas de contratação ou premiação. "Apostar no aprimoramento do conhecimento dos tomadores de decisão quanto a conceitos vindos de novos paradigmas para a gestão da construção (como a 'do construction', por exemplo), e tentar implementar estas ideias, pode ajudar."

Frentes de atuação

As entidades da construção mobilizam-se em várias frentes, apoiando medidas que aumentem o nível de emprego, baixem os juros, elevem a oferta de habitação, infraestrutura e crédito, diminuam o déficit fiscal, tragam oxigênio ao ambiente de negócios e promovam privatizações, concessões e parcerias públicos-privadas.

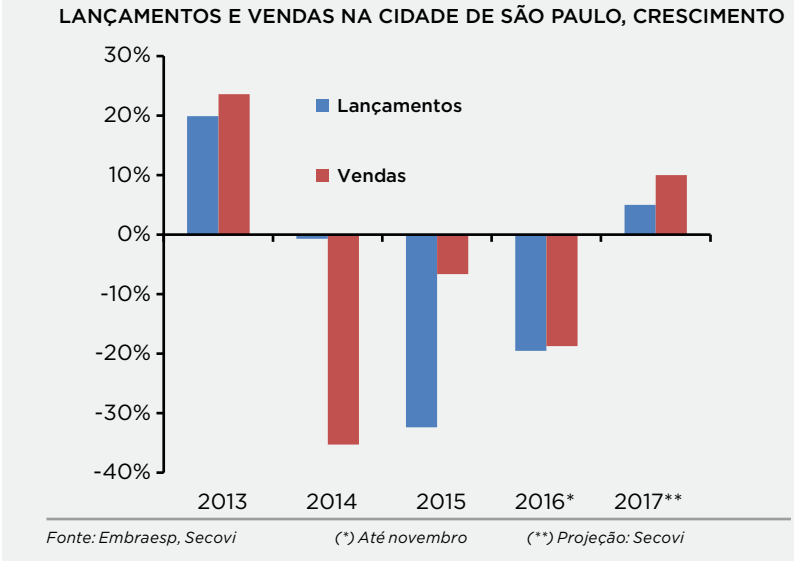
Os investimentos em infraestrutura deverão subir, mas a retomada com mais força só ocorrerá em 2018



Romeu Ferraz afirma que o SindusCon-SP espera contribuir com as principais reformas em andamento. "Na questão dos distratos, apoiamos a proposta de uma legislação que uniformize o entendimento da Justiça e dos órgãos de proteção do consumidor, colocando fim aos prejuízos sofridos por construtoras e incorporadoras."

"Na habitação popular, trabalharemos pelo fortalecimento e pela perenidade do Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Buscaremos preservar a importância do FGTS no financiamento da habitação, saneamento e infraestrutura de transportes urbanos. Na reforma trabalhista, seguiremos mobilizados pela prevalência do negociado sobre o legislado, e por uma regulamentação da terceirização que a consagre como inerente e indispensável à construção moderna."

Na modernização da Lei de Licitações, prossegue, o sindicato atuará em defesa da ampla concorrência, com a revogação das propostas que encareçam as obras públicas, restrinjam a participação das empresas nos certames e favoreçam diri-



Fonte: Embraesp, Secovi *(*) Até novembro* *(**) Projeção: Secovi*

gismos. Na reforma tributária, combaterá proposições que onerem a construção e batalhará para manter os regimes diferenciados de estímulo à habitação popular. Na esfera ambiental, apoiará as ações de estímulo à construção sustentável com viabilidade econômica e técnica, e que tragam efetiva contribuição à redução dos gases de efeito estufa.

No nível estadual, a entidade prosseguirá combatendo a morosidade nos licenciamentos ambientais e na prestação dos serviços das concessionárias. No nível municipal, ela gestiona junto aos novos prefeitos para que priorizem iniciativas de geração de emprego via obras de habitação e infraestrutura. Continuará lutando pela desvinculação do Habite-se da quitação do ISS e pela aferição correta e eletrônica deste tributo, e não com base na chamada "pauta fiscal".

Momento é propício para avançar na produtividade em três frentes: produto, processo construtivo e organização do trabalho

Também seguirá mobilizada em favor da agilização do licenciamento dos empreendimentos, divulgando iniciativas bem-sucedidas em outros municípios.

Já o presidente da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), José Carlos Martins, pretende manter a atuação da entidade em diversas frentes. "Continuarão alvo da atuação as PPPs, a reforma trabalhista, os aprimoramentos do MCMV, funding para habitação e melhorias no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo."

Estímulo às exportações

Cover, da Abramat, relata que sua entidade atuará por uma política cambial que incremente as exportações, pela redução do custo Brasil e pela agilização dos leilões de concessões. Preconiza um papel contundente do BNDES no fomento ao investimento e ao crédito, e a redução dos juros do Construcard para impulsionar reformas que representam 50% do mercado de materiais.

Em outras frentes, a entidade defende "um programa vigoroso e realista de habitação popular", a agilização das reformas fiscal, trabalhista e da Previdência, e a redução dos "enormes custos do gigantismo estatal". Quer ainda o combate à sonegação de tributos e à falta de conformidade técnica de alguns materiais.

"Do Palácio do Planalto, esperamos que ponha em prática para valer a nova agenda macro e microeconômica pró-mercado nos investimentos federais e com um salto das parcerias com a iniciativa privada. Dos estados e prefeituras que, ao lado da retomada e da regularidade de seus programas (quase todos afetados por paralisações e atrasos de pagamento), desencadeiem e desdobrem tais parcerias, não mediante critérios concentradores, mas que ensejem participação de grande número de construtoras, individualmente ou por meio de consórcios", afirma Amadio, da Apeop.

O Secovi-SP, informa Amary, atuará em favor de estabilidade na aplicação dos recursos do FGTS, na continuidade do programa Minha Casa, e na regulamentação da LIG – Letra Imobiliária Garantida, para trazer mais recursos aos financiamentos imobiliários. Também está trabalhando por uma solução legislativa que atenue os prejuízos causados pelos distratos.

INVESTIMENTOS EM INFRAESTRUTURA, EM R$ BILHÕES

	2015		2016	
	R$ bilhões	% PIB	R$ bilhões	% PIB
Energia	**39,9**	**0,68**	**36,2**	**0,59**
Telecom	**26,9**	**0,46**	**22,3**	**0,36**
Transportes	**47,4**	**0,8**	**37,9**	**0,61**
Rodoviário	18,0	0,3	15,1	0,2
Ferroviário	7,4	0,13	6,7	0,11
Mobilidade Urbana	13,4	0,23	9,1	0,15
Aeroportos	3,4	0,06	2,2	0,03
Portos	4,3	0,07	3,8	0,06
Hidrovias	0,9	0,02	1	0,02
Saneamento	**9,5**	**0,16**	**9,2**	**0,15**
TOTAL	**123,7**	**2,1**	**105,6**	**1,71**

Fonte: Inter.B.

EFEITOS DO INÍCIO DA CRISE SOBRE A DINÂMICA HABITACIONAL

Crescimento da taxa de formação de famílias e domicílios desacelera em 2015

Robson Gonçalves



Em termos de habitação, demografia e economia são dois lados da mesma moeda e refletem a um só tempo tendências sociais de longo prazo e a influência econômica no curto prazo.

Nesse sentido, os resultados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) 2015 do IBGE são reveladores do impacto da crise econômica. Naquele ano as taxas de formação de famílias e de crescimento do estoque de domicílios registraram forte desaceleração. No entanto, os resultados da pesquisa também revelaram diferenças marcantes entres os estratos de renda.

Em grande medida, o empobrecimento das famílias empurrou de volta para a base da pirâmide a chamada "nova classe média". Por conta disso, diversas famílias e domicílios foram engrossar os estratos de renda mais baixos, exatamente onde se concentram as maiores necessidades habitacionais.

PNAD 2015: principais movimentos

Segundo a PNAD 2015, o Brasil tinha 71,2 milhões de famílias. Já o número de domicílios era de 68,2 milhões e a população residente de 204,9 milhões de pessoas. Como resultado, o Brasil possuía 3 milhões de famílias em regime de coabitação (excedente de famílias em relação aos domicílios). Ao mesmo tempo, havia 3 pessoas por domicílio em média. Esse é um indicador inferior ao observado em países vizinhos como Argentina (3,3 pessoas por domicílio), Peru (4) e Chile (3,3). Países mais ricos têm, como esperado, indicadores mais baixos para a relação famílias por

Queda da renda motivou as taxas negativas de formação de famílias e de crescimento de domicílios

QUADRO 1
SÍNTESE DE INDICADORES SOCIOECONÔMICOS DE INTERESSE PARA A HABITAÇÃO: POPULAÇÃO, FAMÍLIAS E DOMICÍLIOS – 2012-2015

					Taxas médias de crescimento anual	
	2012	2013	2014	2015	2012-15	2014-15
População (A) - Milhões	199.689	201.467	203.191	204.860	0,86%	0,82%
Famílias (B) - Milhões	66.851	68.376	70.222	71.253	2,15%	1,47%
Domicílios (C) - Milhões	63.854	65.258	67.131	68.177	2,21%	1,56%
Coabitação (A-B)	2.997	3.118	3.091	3.076	0,87%	-0,49%
Pessoas/domicílio (A/C)	3,13	3,09	3,03	3,00	-1,32%	-0,73%

Fonte: IBGE – PNAD

domicílio: Alemanha (2,1), Japão (2,5), Reino Unido (2,1) e EUA (2,6).[1]

O número de pessoas por domicílio caiu no Brasil cerca de 4% em termos acumulados entre 2012 e 2015. Essa melhora decorreu tanto do crescimento do número de domicílios, impulsionado pelos programas habitacionais, quanto pela desaceleração do crescimento populacional. A conclusão é que, em uma perspectiva internacional, o Brasil se caracteriza por níveis intermediários do indicador pessoas por domicílio, situando-se entre os países da América Latina e os mais desenvolvidos.

No entanto, a PNAD 2015 também revelou que a melhora dos indicadores socioeconômicos ligados a pessoas, famílias e domicílios registrou inflexão em 2015 (ver Quadro 1).

Naquele ano, a taxa de formação de famílias e de domicílios foi baixa frente à média do período iniciado em 2012. O mesmo se deu frente a 2014, quando a taxa de formação de famílias foi de 2,7%, caindo abruptamente para 1,47% em 2015. O crescimento do estoque de domicílios também desacelerou, passando para 1,56%, abaixo tanto da média do período 2012-2015 (2,2%), quanto daquela de 2014 (2,87%),



Em 2015, moradias da faixa 1 do Minha Casa entregues corresponderam a só 0,5% do estoque de domicílios dessa faixa no ano anterior

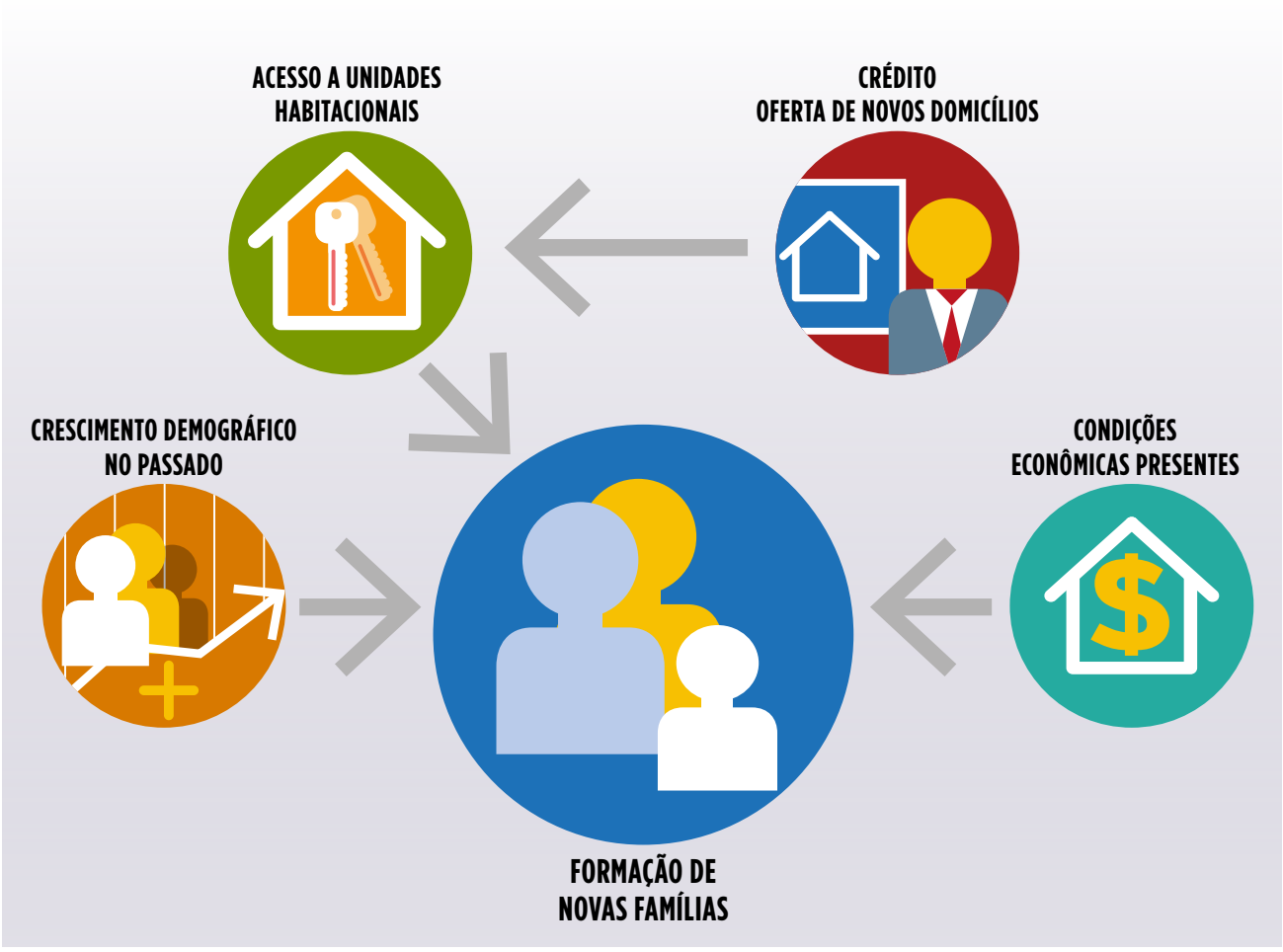
O resultado conjunto dessa dinâmica, somada à tendência de desaceleração do crescimento populacional, foi a redução do nível absoluto de coabitação, bem como do número de pessoas por domicílio entre 2014 e 2015. Mas vale notar que cada um desses indicadores tem dinâmica própria. A redução do número de famílias em coabitação decorre da desaceleração mais intensa da taxa de formação de famílias frente ao crescimento do número de domicílios. Já a redução no número de pessoas por domicílio decorre da queda mais rápida no crescimento populacional frente à desaceleração do crescimento dos domicílios.

A demografia dimensiona, mas a economia condiciona

Um aspecto a ser destacado quando se analisam a dinâmica demográfica e a taxa de formação de famílias, de um lado, e a oferta de novos domicílios, de outro, refere-se ao *timing* de ajustamento de cada um desses dois lados do mercado habitacional.

No caso das famílias, a taxa de formação sofre influência de movimentos demográficos de longo prazo. Assim, o número de pessoas jovens que chegam ano a ano à idade de constituir família depende do crescimento demográfico observado 20 ou 25 anos antes. No entanto, a disposição de constituir uma nova família sofre influência da condição

1 Estatísticas originais apuradas nos respectivos órgãos responsáveis pelos censos demográficos e pesquisas domiciliares



econômica corrente. Em resumo, a dinâmica demográfica dimensiona e a conjuntura econômica condiciona a taxa de formação de famílias.

Outro aspecto de interesse é que a própria formação de famílias é influenciada pela oferta de domicílios. Assim, a disposição de constituir uma nova família é tão maior quanto mais fácil seja o acesso a imóveis novos ou usados, adquiridos ou alugados. E a oferta de novas unidades habitacionais é fundamental para acomodar esse demanda demográfica.

Segundo a PNAD 2015, as condições econômicas foram tão severas naquele ano que, mesmo nos estratos de renda beneficiados pelos programas habitacionais, o empobrecimento da população e a mobilidade social "para baixo", isto é, no sentido dos níveis inferiores de renda, acabaram predominando frente aos demais fatores. Sem esses elementos em mente, não se pode compreender de forma correta a dinâmica de formação de famílias e o crescimento do estoque de domicílios, seja do país como um todo, seja em um recorte por faixa de renda.

Famílias e domicílios: análise por faixa de renda

O ano de 2015 foi marcado pela piora rápida do nível de atividade e por seguidas pioras nas expectativas dos agentes econômicos. A queda no consumo das famílias, proxy para a renda corrente, foi de quase 4% no ano, contra crescimento de 2,3% e 3,5% em 2014 e 2013, respectivamente. Essa reversão nos níveis de renda corrente teve impacto imediato sobre as expectativas de renda futura ou renda permanente. E, do ponto de vista estritamente econômico, esse é o principal condicionante da formação de famílias.

Conclui-se que a forte queda na taxa de formação de famílias em nível agregado foi resultado da redução das expectativas de renda futura e, exceto nos estratos de renda mais baixos, da redução do próprio acesso a novas moradias. Mas o ano de 2015 foi marcado por fortes desigualdades na dinâmica de formação de famílias e domicílios dentre as faixas de renda. A taxa de formação de famílias no estrato de renda até um salário mínimo foi dez vezes superior à média, o mesmo tendo ocorrido com o crescimento do estoque de domicílios. No outro extremo, famílias e domicílios com mais

de 20 salários mínimos de renda registraram queda de dois dígitos entre 2014 e 2015.

Existem duas ordens de fatores que explicam tanto esses extremos como o continuum de taxas entre o estrato mais pobre e o mais rico da população (Quadro 2).

Na dimensão estritamente econômica, essas taxas revelam o descenso daquilo que já se chamou de "nova classe média". Em outros termos, as taxas negativas de formação de famílias e de crescimento de domicílios observadas a partir do estrato de 3 a 5 salários mínimos decorrem da saída de famílias dos estratos mais altos em direção aos mais baixos. Como consequência, seus domicílios também foram reclassificados na mesma direção, descendo a escala de rendimentos. Esse contingente migrou, degrau a degrau, em direção ao estrato mais baixo.

Em termos absolutos, comparando-se os dados das PNADs 2014 e 2015, a população dos estratos de renda até 3 salários mínimos passou de 38 milhões para 41 milhões de pessoas, um crescimento de 8% em apenas um ano. Nos estratos entre 3 e 10 salários mínimos, esse contingente permaneceu mais estável, passando de 23,9 milhões para 23,3 milhões. Fato compreensível, uma vez que essa faixa de renda, muito embora perca contingente para as faixas mais baixas, também recebe aqueles que chegam das mais altas. Esse fato é confirmado pela queda no número de pessoas nos estratos acima de 10 salários mínimos de renda, que passou de 4,9 milhões para 4,5 milhões no mesmo período.

A segunda ordem de fatores que explicam os contrastes na dinâmica familiar e domiciliar entre faixas de renda refere-se ao efeito dos programas habitacionais sobre os estratos mais pobres em 2015. Considerando apenas o programa Minha Casa, Minha Vida, haviam sido contratadas em 2014 mais de meio milhão de unidades, sendo cerca de 175 mil destinadas às faixas de renda até 3 salários mínimos. Em 2015, com o programa já enfrentando dificuldades, foram entregues apenas 445 mil unidades contra 538 mil no ano anterior, números que reúnem todas as três fases do programa. Das unidades entregues em 2015, 202 mil foram destinadas à faixa 1, isto é, até 3 salários mínimos de renda familiar. Esse número representa 0,5% do estoque de domicílios nessa faixa no ano anterior, que era de 35,1 milhões de domicílios.

Vistos em conjunto, os resultados da PNAD 2015 revelam que o desafio social de atender as necessidades habitacionais das famílias mais pobres se agravou. O descenso de um contingente expressivo de pessoas e famílias para as faixas de renda mais baixas certamente prosseguiu em 2016 e a "nova classe média" hoje voltou a ser a "velha classe baixa". A principal conclusão é que programas habitacionais realizados em contextos recessivos tendem a parecer sempre insuficientes em uma típica tentativa de enxugar o gelo do passivo social.

QUADRO 2
TAXAS DE CRESCIMENTO DE FAMÍLIAS E DOMICÍLIOS SEGUNDO FAIXAS DE RENDA DOMICILIAR – 2012-2015

Classes de rendimento mensal familiar por salários mínimos	Taxas médias de crescimento anual	
	2012-15	2014-15
Total	1,47%	1,56%
Até 1	14,79%	15,61%
Mais de 1 a 2	8,87%	9,93%
Mais de 2 a 3	0,29%	1,01%
Mais de 3 a 5	-1,33%	-1,02%
Mais de 5 a 10	-4,27%	-4,06%
Mais de 10 a 20	-4,48%	-5,08%
Mais de 20	-12,64%	-12,52%

Fonte: IBGE – PNAD

O desafio social de atender às necessidades habitacionais dos mais pobres se agravou



OS DESAFIOS DA INCORPORAÇÃO NA RETOMADA DO CRESCIMENTO

A diminuição na produção imobiliária sinaliza um desequilíbrio que provocará o aumento de preços no futuro



Renato Ventura*

A cadeia de incorporação imobiliária tem importância indiscutível para o Brasil: emprega cerca de 2 milhões de trabalhadores, produz moradias e contribui com 3,84% do PIB, segundo a RC Consultores.

Com a estabilidade da economia e o acesso ao crédito, houve grande expansão do setor durante sete anos. Mas a partir de 2014, o setor deixou de crescer, estagnou e passar a registrar retração. As obras concluídas passaram a ser entregues sem que novos lançamentos as substituíssem. Os dados de emprego confirmam: entre 2007 e 2013 foram geradas 893 mil vagas pela cadeia da incorporação imobiliária; de 2014 a 2016, foram fechados 725 mil postos de trabalho, de acordo com a RC.

O setor é cíclico, mas esses ciclos não podem ser tão pronunciados a ponto de comprometerem ganhos de eficiência e produtividade. É

preciso mais previsibilidade. Com a possível retomada pela frente, é importante aprender as lições e se preparar para um crescimento mais sustentável.

O setor de incorporação imobiliária é muito pulverizado e altamente competitivo. Com poucas barreiras de entrada relevantes, a competição é aberta. Isso traz uma estrutura de oferta favorável ao comprador – com a concorrência, os preços tendem a ser condizentes com os custos dos insumos (terrenos, materiais e mão de obra) e com os riscos da atividade. Em contrapartida, a conta é justa. Assim, se as condições apresentadas exigem majoração de preços e o mercado não pode pagá-los, os investimentos param. E o ajuste se dá pela diminuição da oferta e do aumento de preços.

Nesse último ciclo, boa parte dos investimentos no setor não alcançou seus objetivos financeiros. Os retornos, em muitos casos, foram inferiores ao CDI, desestimulando novos investimentos.

Com isso, temos menos produção e menos empregos. E como a demanda segue presente, continuamos com o nosso déficit habitacional superior a 5 milhões de moradias, segundo a Fundação João Pinheiro. A diminuição na produção imobiliária sinaliza um desequilíbrio que provocará o aumento de preços no futuro.

Como atenuar esses ciclos, para um crescimento mais consistente e produtivo? No lado da oferta, identificando e combatendo os gargalos que trazem custos excessivos ou não previstos e inibem investimentos. Em relação à demanda, garantindo condições adequadas e regulares de crédito.

Para termos uma retomada consistente com mais produtividade, precisamos superar três questões: os distratos, que ilustram bem a insegurança jurídica que ameaça um setor que opera no longo prazo e que precisa de regras claras e adequadas; a burocracia excessiva, com um custo pouco visível que acaba recaindo sobre a sociedade como um todo; e as condições de crédito e o funding, oxigênio do setor, no crédito à produção e nos financiamentos que viabilizam a aquisição de moradias.



Insegurança gerada pelos distratos e seus custos acabaram inviabilizando novos lançamentos

Os distratos

O setor cresceu com um modelo de vendas que se baseia nas Promessas de Compra e Venda, compromissos irrevogáveis e irretratáveis para comprador e incorporador. Garantida por esses instrumentos, a incorporação é levada adiante e as edificações são construídas e entregues. No crescimento econômico, os contratos foram respeitados e todos ganharam.

Isso mudou. O desemprego, a crise, as condições mais duras dos bancos e a grande oferta em alguns segmentos contribuíram para nova dinâmica nos preços. Os valores pararam de subir como antes e compradores – com e sem condições de honrar seus compromissos – passaram a rever a decisão de compra tomada.

Mesmo com a irrevogabilidade e a irretratabilidade, muitos foram à Justiça pela devolução dos valores pagos. Mas os recursos estavam destinados às obras, e foram aplicados na forma de tijolos, aço, cimento etc. Com isso, o planejamento e os fluxos de caixa dos empreendimentos são duramente comprometidos. Esse problema pode impactar os próprios compradores que honraram seus compromissos e contam com o modelo funcionando para receber os imóveis nos prazos esperados.

O incorporador precisa atualizar os estudos de viabilidade para seus novos empreendimentos, incluindo o problema da insegurança jurídica. Com esta insegurança

e os custos observados, os novos lançamentos acabam inviabilizados. O mercado se ajusta, e isso se dá via menos investimentos, menos produção e menos empregos, impactando quem precisa de moradia e de empregos.

É absolutamente necessária e urgente uma solução para os distratos. Estudo do BTG comparando os procedimentos de 12 países mostra que todos eles permitem contratos entre compradores e vendedores, com condições livremente negociadas, sem seguir regras específicas para cancelamentos. Os compromissos de compra são levados a sério. Além da perda dos valores pagos em caso de desistência, em alguns desses países são compensadas as despesas do vendedor na necessidade de revenda.

O excesso de burocracia

O estudo "O Custo da Burocracia no Imóvel", realizado pela Booz&Co para a Abrainc e a CBIC, ao analisar mais de 50 empreendimentos, mostrou que 12% do valor final dos imóveis derivam do excesso de burocracia. Ele se dá em diversas fases do processo de produção, sendo mais impactante nos licenciamentos e na entrega dos imóveis. Destaque é dado à sobreposição de leis, aos processos e controles inadequados e à falta de informatização. A burocracia se acumula, trazendo custos e insegurança, sem necessariamente gerar mais qualidade nos controles.

Cabe um grande esforço nos diversos níveis da administração pública para a remoção desse obstáculo.

O crédito e o funding

Nos últimos anos, a insegurança em relação à disponibilidade do crédito de prazo longo tem sido uma grande preocupação do setor imobiliário. Segundo a RC Consultores, a Poupança perdeu R$ 92 bilhões nos últimos dois anos.

Perda de R$ 92 bi nos últimos dois anos torna urgente a busca por novas fontes de recursos



O modelo do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo tem se mostrado insuficiente para atender a demanda. Por isso, é fundamental buscarmos fontes complementares de recursos, com um efetivo canal de fluidez entre os mercados imobiliário e de capitais. Precisamos criar alternativas de captação de recursos de longo prazo com índices de preços de forma alinhada com investidores institucionais (fundos de pensão, seguradoras).

Para isso, a regulamentação das Letras Imobiliárias Garantidas, já em curso, é muito importante, como o será a criação de um mercado secundário para negociação destes títulos.

Conclusão

É mais do que necessário proporcionar condições de produção adequada para que a cadeia da incorporação imobiliária contribua efetivamente para o desenvolvimento do país.

Os principais gargalos e os caminhos para sua superação estão identificados. Precisamos de determinação, objetivos claros e persistência. Ou continuamos vacilando em um crescimento irregular, sem reais ganhos de produtividade, ou decidimos construir um setor forte, à altura das necessidades de empregos e moradias.

Com sua superação, poderemos continuar a dar foco a outras questões muito relevantes para o setor, como sua contribuição para o crescimento das cidades, a produtividade e a sustentabilidade na produção. E podermos avançar com uma retomada que permita de fato que a contribuição do setor imobiliário para o crescimento social e econômico do país se materialize. Agora é a hora para que isto ocorra.

* COO (Chief Operating Office) da Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias).

INCERTEZA NOS INVESTIMENTOS AINDA PREVALECE

Entretanto, no final de 2016 crescia a intenção das empresas de voltar a realizá-los

Ana Maria Castelo e Itaiguara Bezerra*

Depois de chegar a representar quase 21% do PIB brasileiro em 2013, a Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) iniciou uma trajetória de declínio que mal deve ter atingido 16% em 2016, segundo dados das Contas Nacionais do IBGE.

A forte retração dos investimentos produtivos no país a partir de 2013 contribuiu para o aprofundamento da crise econômica brasileira e foi posteriormente exacerbada pela própria recessão. Segundo o Instituto Brasileiro de Economia, da Fundação Getulio Vargas (FGV/Ibre), a FBCF deve recuar 10,6%, em 2016, a segunda maior variação negativa desde 1995 (a primeira, de -13,9%, ocorrida em 2015). O setor da construção, que representa mais da metade dos investimentos produtivos, deverá ter uma retração superior a 5%.

A retração dos investimentos pelo segundo ano consecutivo refletiu o fim do ciclo de crescimento imobiliário, ao qual veio se juntar a incerteza política, combinada à deterioração das contas públicas e aos escândalos levantados pela Operação Lava Jato.

A retomada do crescimento precisa passar pelo aumento do investimento e, especialmente, pelo investimento privado, por meio das Parcerias Público-Privado (PPPs).

Nível de utilização de capacidade da construção em 2016 foi o mais baixo dos últimos quatro anos

Realizada pela FGV/Ibre no último trimestre do ano passado, a Sondagem de Investimento, pesquisa feita nos principais setores da economia, mostrou que ainda há um longo caminho a percorrer para essa retomada. No entanto, a pesquisa indicou uma mudança relevante que representa uma sinalização de inflexão do ciclo de queda dos investimentos: houve crescimento na intenção de investir das empresas comparativamente aos dois trimestres anteriores. O indicador alcançou o maior patamar desde o final de 2015.

O cenário captado junto às empresas está longe de ser otimista, já que o grau de incerteza dos investimentos planejados ainda é bastante elevado. Ou seja, ainda pairam mais dúvidas do que certezas nos planos empresariais. No entanto, vale notar que houve uma diminuição significativa das manifestações de intenção de redução dos investimentos.

A pesquisa mostrou que, entre os setores pesquisados, a construção é a atividade com maior percentual de incerteza em relação à realização dos investimentos: o saldo de respostas – diferença entre a certeza e a não certeza de investir – alcança 51,2 pontos percentuais (p.p.). Ou seja, a pesquisa aponta que mesmo com a melhora gradual do cenário, há poucas empresas com planos considerados definitivos de investimentos.

A maior incerteza dos planos de investimento das empresas da construção decorre diretamente da crise que atinge o setor. Durante o ciclo de crescimento, as empresas investiram na aquisição de bens de capital e no treinamento de mão de obra. Com a retração da atividade observada a partir de 2014, os investimentos deixaram de ser plenamente utilizados. Os níveis de utilização da capacidade (Nuci) do setor refletem este quadro: em abril de 2013, quando a escassez de mão de obra era assinalada por 35% das empresas como sua maior dificuldade nos negócios, o Nuci do setor era de 80,3% e o de mão de obra, de 81,7%. O maior patamar foi atingido em setembro daquele ano, com 84,7%.

Em 2016, o Nuci da construção alcançou o patamar mais baixo da série histórica iniciada em abril de 2013, um quadro observado nos dois principais segmentos: edificações e infraestrutura. Tanto o Nuci de mão de obra quanto o de máquinas e equipamentos registraram declínio expressivos no ano de 2016.

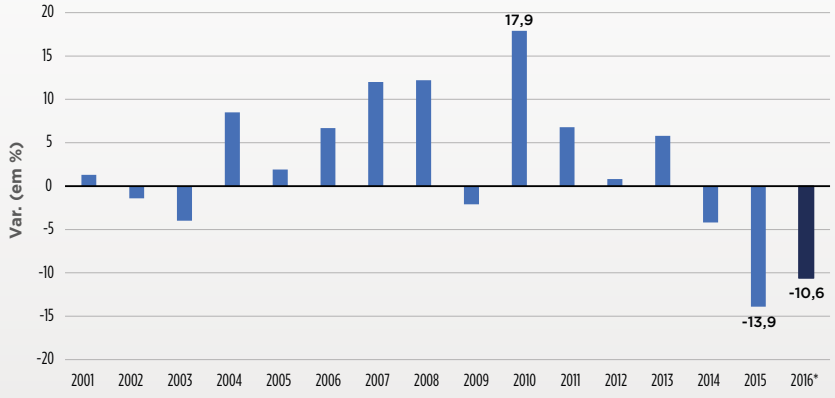
No caso do Nuci da mão de obra, nota-se uma disposição empresarial de manutenção de parte de seus quadros mesmo com o nível de atividade bastante enfraquecido, possivelmente refletindo a tentativa de se manter os trabalhadores mais qualificados.

Desde o segundo trimestre do ano passado, a construção é o setor com o mais baixo indicador de confiança empresarial. Ao longo do ano, houve melhora nas expectativas em todas as atividades, mas as empresas da construção mantiveram-se em patamares bem abaixo dos outros setores da economia, corroborando o mau momento do investimento no país.

A péssima situação do setor também se reflete nas assinalações em relação à contratação de mão de obra para o final de 2017. Esta persistência de desmobilização foi captada na Sondagem de Investimento que mostra um saldo de respostas – intenção de contratar menos demitir – de -25,4 pontos percentuais (p.p.), 21,1 pontos abaixo da Indústria, que obteve um saldo de -2,3 p.p.

Ao longo de 2016, assistiu-se a forte desmobilização do quadro de pessoal das empresas, registrado pelo Caged. A construção, com queda de 14,3% no número de empregos com carteira, foi a segunda atividade que mais demitiu no passado. Embora responda por menos de 8% das ocupações, o setor representou cerca de 27% da desmobilização da mão de obra com carteira do país em 2016.

FORMAÇÃO BRUTA DE CAPITAL FIXO
(CRES. EM RELAÇÃO AO ANO ANTERIOR)



Fonte: IBGE (*) Projeção FGV/Ibre

Os empresários do setor da construção respondiam pelo mais baixo indicador de confiança do país

As previsões da sondagem apontam a continuidade do ciclo negativo de contratações para 2017.

É importante notar que a Sondagem de Investimentos foi realizada antes do anúncio das recentes medidas que mudaram parâmetros de renda, juros, valor dos imóveis e elevaram o orçamento do Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Em dezembro de 2016, as empresas atuantes neste programa estavam mais pessimistas, mostraram um Índice de Confiança ligeiramente inferior, 70,3 pontos, ao do setor, 70,7 pontos. No caso de contratação de mão de obra para os próximos três meses,

TENDÊNCIA NO VOLUME DE INVESTIR (EM %)

	Aumentarão	Ficarão Estáveis	Diminuirão
4T2015	9,9	49,8	40,3
2T2016	7,3	46,7	46,0
4T2016	13,4	51,8	34,8

DECISÃO DE INVESTIMENTOS PRODUTIVOS PARA O ANO SEGUINTE
(SONDAGEM DE INVESTIMENTOS DE OUTUBRO-NOVEMBRO DE 2016, PROPORÇÃO DE RESPOSTAS, EM %)

Setor	Certa	Quase Certa	Incerta
Indústria	23,1	48,4	28,5
Serviços	18,0	39,4	42,6
Comércio	26,1	32,9	41,0
Construção	9,7	29,4	60,9

NÍVEL DE UTILIZAÇÃO DA CAPACIDADE (EM %)

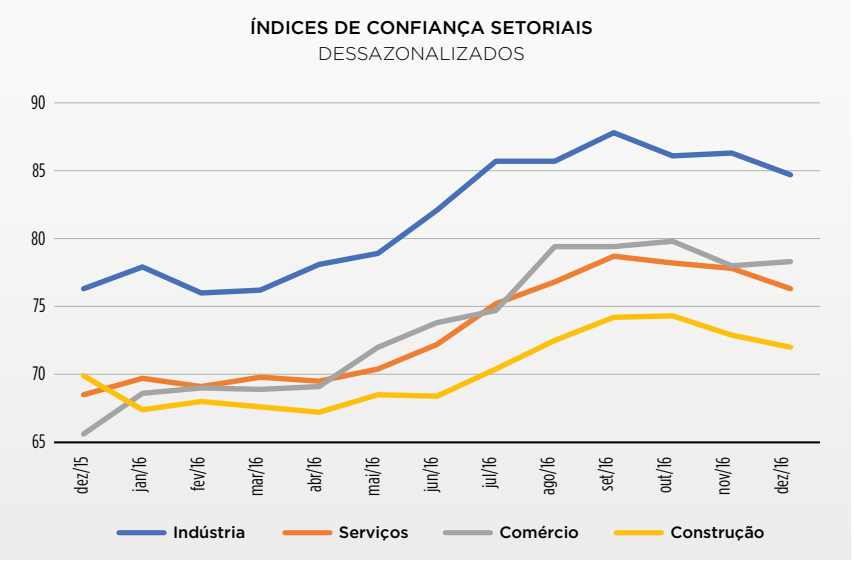
Setor	2015			2016		
	NUCI	NUCI - Mão de Obra	NUCI - Máquinas e Equipamentos	NUCI	NUCI - Mão de Obra	NUCI - Máquinas e Equipamentos
Construção	70,3	72,1	64,7	64,7	66,2	57,2
Edificações	69,6	70,2	63,5	61,4	62,5	54,1
Infraestrutura	70,7	72,6	64,8	65,1	66,7	57,4

a diferença era maior: as empresas atuantes apresentaram um ímpeto de contratação de 65,9 pontos, contra 72,4 pontos do setor.

Na pesquisa de dezembro, apenas 22,5% das empresas indicaram atuar no programa. No entanto, com as medidas, um maior número de empresas pode voltar a atuar no mercado de habitação de interesse social e o início das obras pode melhorar os indicadores setoriais.

No primeiro mês de 2017, as sondagens empresariais da FGV/Ibre mostraram melhora generalizada da confiança empresarial, inclusive na construção.

As expectativas dos empresários da construção continuaram impulsionadas especialmente por uma percepção mais favorável em relação à demanda prevista para os próximos meses. No entanto, houve também aumento do indicador de situação atual. A sondagem de janeiro mostrou um ambiente de negócios menos pessimista a despeito de uma carteira de contratos ainda muito abaixo do normal. Ainda assim, as empresas da construção continuaram apresentando patamares de confiança menores em comparação aos outros setores.



Em janeiro, os indicadores de confiança registraram expressiva melhoria, inclusive na construção

O aumento da confiança setorial mostra-se amparado pela expectativa em relação aos investimentos em infraestrutura e às novas metas do MCMV. De todo modo, a alta taxa de desemprego no país e a queda na renda das famílias devem ainda retardar a melhora do mercado imobiliário e as novas concessões e investimentos em infraestrutura ainda levarão tempo para repercutir na geração de emprego.

O fato de o setor ter uma característica de ciclos mais longos em comparação a outros setores da economia torna sua recuperação mais lenta.

PREVISÕES SOBRE O PESSOAL OCUPADO EM RELAÇÃO AO ANO SEGUINTE (PROPORÇÃO DE EMPRESAS, EM %)

Setor	2016		
	Aumentarão	Diminuirão	Saldo
Indústria	13,2	15,5	-2,3
Serviços	17,6	18,6	-1,0
Comércio	24,1	14,2	9,9
Construção	17,3	42,7	-25,4

* Economistas da FGV/Ibre.

ENTRE O FIM DA CRISE E A RETOMADA

Sinais de recuperação e melhoria do ânimo empresarial ainda são frágeis

Ana Maria Castelo e Robson Gonçalves



No dicionário musical, intermezzo ou interlúdio representa um pequeno trecho que separa as partes principais de uma composição musical; ou ainda um pequeno espetáculo entre dois dramas. Talvez essa seja uma boa palavra para o que se espera de 2017.

Os números ainda não plenamente consolidados do PIB da construção indicam retração superior a 5% em 2016. Para 2017, projeta-se um crescimento de 0,5%. Assim, o ano que se inicia ainda carrega o efeito negativo de uma das mais severas crises setoriais – ao final do período 2014-2016, o PIB setorial encolheu mais de 13%; foram demitidos 993 mil trabalhadores com carteira.

Mas em que medida o sinal positivo do PIB de 2017 representa a perspectiva de início de um novo ciclo de crescimento? E que luz lança sobre as perspectivas setoriais?

Há indícios de que 2016 tenha sido o último ano de retração do setor. No entanto, não está claro quão longo será o intermezzo. Mais: ainda não é possível saber quando a construção irá retomar o ritmo de crescimento necessário para recuperar nossa infraestrutura claramente deficitária. O crescimento que se esboça em alguns indicadores ainda é frágil e continua condicionado a uma agenda de reformas que apenas se inicia. Por isso, os sinais de melhora ainda são muito fracos, podendo se reverter facilmente em nova contração.

De todo modo, as sondagens setoriais são unânimes em apontar que, no primeiro mês do ano, prevaleceu entre as empresas a percepção de que o pior já passou. Na verdade, as pesquisas de opinião marcam fundamentalmente a melhora no ambiente de negócios das empresas, pois a atividade seguiu em declínio, como mostram as pesquisas de emprego e ocupação, indicando que a virada ainda não ocorreu. Em síntese, o baixo crescimento previsto para o ano ainda reflete um quadro de muitas dificuldades e desafios a serem superados.

Emprego e Indicador de Atividade da Construção

Em dezembro de 2016, havia 2,5 milhões de trabalhadores com carteira na construção, segundo a pesquisa SindusCon-SP/FGV realizada a partir dos dados do Caged. O número representa queda de 28,5% em relação a dezembro de 2013, resultado de um ciclo de 27 meses consecutivos de retração. Na comparação com 2015, foram menos 414 mil trabalhadores. Na comparação com os demais setores da economia, a construção foi o que teve a segunda maior perda de empregados, ficando apenas atrás dos serviços.

Em todas as unidades da Federação, as demissões superaram as contratações, confirmando uma crise grave e disseminada pelo país. Em termos relativos, as maiores quedas ocorreram na região Norte, nos Estados de Rondônia e Pará, refletindo o fim das obras das hidrelétricas e a não continuidade do ciclo de investimentos na região. Considerando o número de postos fechados no ano, São Paulo, seguido pelo Rio, liderou o ranking de 2016, com 91,9 mil e 80,2 mil vagas fechadas, respectivamente. Vale notar que o Rio responde por 10% do total de empregos ativos na construção, mas foi responsável por 19,4% das demissões ocorridas no setor em 2016.

Entre os segmentos, a perda dos postos de trabalho teve a maior contribuição do segmento imobiliário, que compreende 36% do total de empregos, mas respondeu por 44% das demissões no ano passado. A retração da área imobiliária atingiu também as etapas posteriores da produção – os segmentos de obras de instalações e de acabamentos também tiveram quedas expressivas.

Os números da PNAD contínua (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios) mostraram que, no final de 2016, a retração da atividade atingiu também os trabalhadores autônomos e sem carteira. No último trimestre do ano passado, o número de ocupados na construção teve queda de 10,8% em relação ao mesmo trimestre de 2015. Na média do ano, a retração ficou em 2,8%. Assim, a discrepância com os números do mercado formal manteve-se alta, indicando o crescimento da informalidade no setor.

De fato, a crise abateu mais fortemente as empresas. O Indicador de Atividade das Empresas da Construção Civil (INACC) do SindusCon-SP/FGV registrou contração de 18,2% em 2016.

Emprego na construção caiu 28,5% em três anos e ainda poderá regredir mais 7,5% em 2017

O ciclo de contração do emprego não deve terminar ainda em 2017. Por outro lado, o início de obras na área de habitação de interesse social a ser iniciado com as contratações do Programa Minha Casa, Minha Vida poderá amenizar a retração atualmente prevista em 7,5%.

Mercado imobiliário e crédito

Os números do maior mercado imobiliário do país em 2016 mostram que o segmento ainda não irá responder em 2017 por um saldo positivo na geração de empregos, mas os negócios devem começar a retomar lentamente. Em 2016, os lançamentos caíram 20% e as vendas, 19%, na cidade de São Paulo, na comparação com 2015.

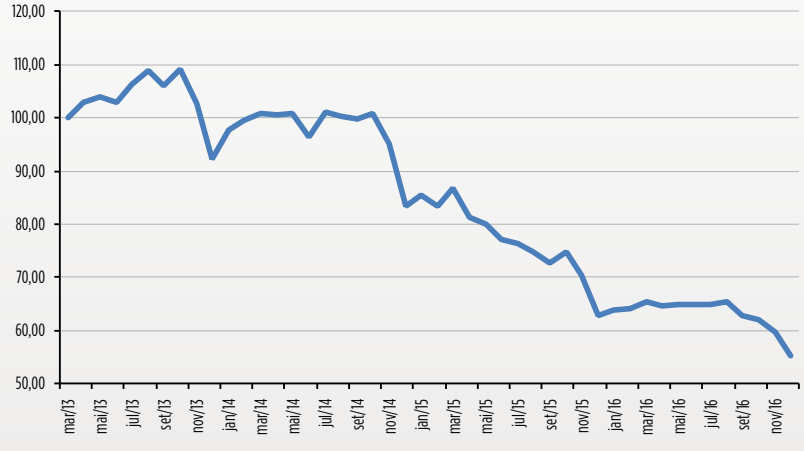
A despeito do cenário ainda muito desfavorável para as famílias, a baixa base de comparação deve contribuir para os resultados positivos previstos para 2017. Segundo o Secovi-SP, o número de lançamentos deve crescer 5% e as vendas, 10%. Para o crédito imobiliário, a expectativa também é favorável: crescimento de 9%, considerando suas duas fontes de receita, o FGTS e a Poupança.

Indústria e comércio de materiais

A crise teve impactos mais severos sobre os ramos industriais das diversas cadeias produtivas. A construção civil não foi exceção. A queda na produção física de materiais típicos foi da ordem de 12% no ano passado, desempenho semelhante ao de vendas de materiais no comércio varejista.

É possível dimensionar a gravidade desses números comparando-os com o desempenho médio dos respectivos setores. No acumulado do ano até novembro, o volume de vendas do comércio em geral (conceito amplo) registrou queda de cerca de 9%. Já a produção física da indústria de transformação teve redução de 6,1% em 2016.

INDICADOR DE ATIVIDADE DAS EMPRESAS DA CONSTRUÇÃO (INACC)



Fonte: SindusCon-SP/FGV

INCC ABAIXO DA INFLAÇÃO EM 2016

A retração da atividade no país em 2016 superou a previsão feita pela maioria dos analistas no início do ano. Da mesma forma, o impacto da recessão sobre os preços também foi mais intensa e ao final do ano a inflação medida pelo IPCA fechou em 6,29%, ou seja, depois de atingir 10,67% em 2015, voltou a ficar abaixo do limite superior da meta, de 6,5%. O INPC fechou com taxa um pouco superior, de 6,58%.

Dessa forma, o INCC-M, com variação de 6,35% em 2016, terminou o ano com elevação ligeiramente superior à do IPC-A, mas abaixo do INPC. O índice da construção refletiu desempenhos bastante distintos de seus componentes. O grupo Mão de Obra representou a principal contribuição para o resultado observado no ano, com elevação de 9,59%. Por sua vez, o componente Materiais e Equipamentos teve alta de 2,47% e Serviços, 3,75%.

E o que esperar para 2017? O boletim Focus do Banco Central vem apontando uma elevação inferior a 5% para o IPCA. Vale lembrar que o teto da meta para 2017 não será mais de 6,5%, mas 6%. Por sua vez, o salário mínimo foi reajustado em 6,47%. Essas duas taxas serão importantes balizadoras da alta da mão de obra na construção ao longo do ano. Outro fator importante nas negociações salariais será, sem dúvida, a procura por trabalhadores, mas as projeções da atividade setorial indicam que essa procura continuará fraca.

Nesse cenário, a evolução dos custos setoriais ao longo do ano não foi motivo de preocupação para as empresas. A sondagem da construção da FGV realizada em janeiro mostrou que a falta de demanda se mantém como a maior dificuldade para os negócios – 54% das empresas. A preocupação com custo da mão de obra e custo dos materiais foi mencionada por cerca de 8% dos empresários. Por sua vez, a dificuldade em encontrar mão de obra qualificada, a maior dificuldade das empresas antes da crise, foi mencionada por 5,4%.

No primeiro mês do ano, o INCC-M teve alta de 0,29%, resultado inferior ao observado em janeiro do ano passado. A taxa acumulada em 12 meses passou para 6,32%.

INDICADORES DA construção

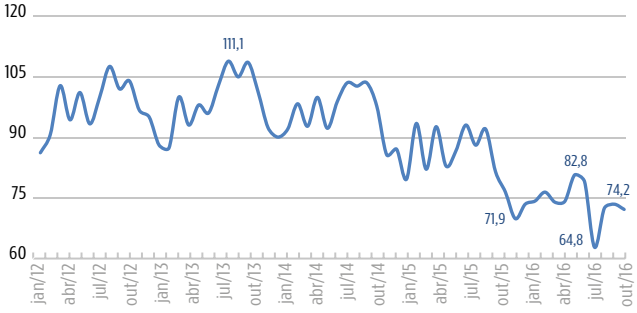
Materiais de construção – consumo e produção	22
Mercado imobiliário	23
Investimentos em habitação	24
Rentabilidade do mercado brasileiro de imóveis comerciais	25
Custo da construção residencial no Estado de São Paulo	26
Preços de materiais de construção no Estado de São Paulo	27
Emprego da construção nos Estados	28
Emprego da construção nos Estados	29
Emprego da construção brasileira por segmento	30
Emprego da construção paulista por segmento	31

MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO – CONSUMO E PRODUÇÃO

Em 2016, a Produção Brasileira de Materiais de Construção caiu 11,8% em relação ao ano anterior. Nessa mesma comparação, a produção de cimento diminuiu 14,5%.

FABRICAÇÃO DE CIMENTO – BRASIL

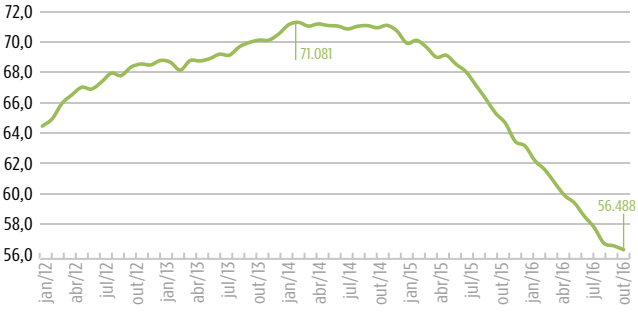
Por mês | Média 2012 = 100



Fonte: SNIC

VENDAS DE CIMENTO – BRASIL

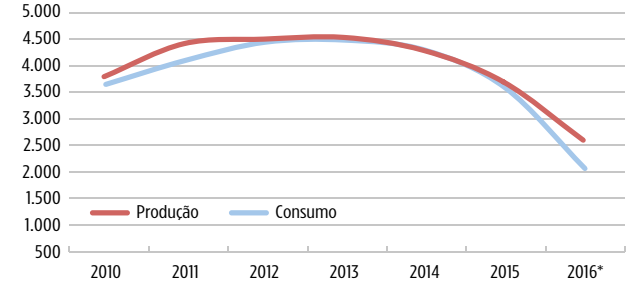
Mercado interno | Em 12 meses | Mil toneladas



Fonte: SNIC

VERGALHÕES BRASIL

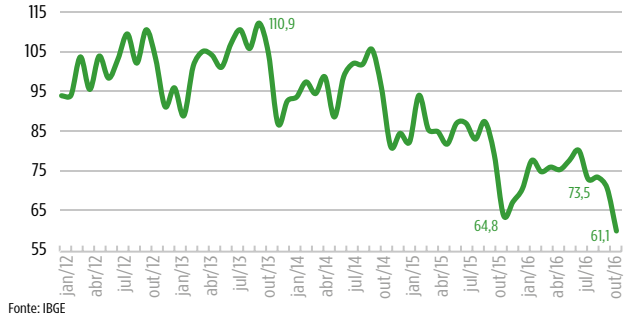
Mil toneladas



Fonte: IABr Fonte: MDIC-SECEX / Aço Brasil *Dados acumulados até setembro

PRODUÇÃO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO – BRASIL

Por mês | Média 2012 = 100



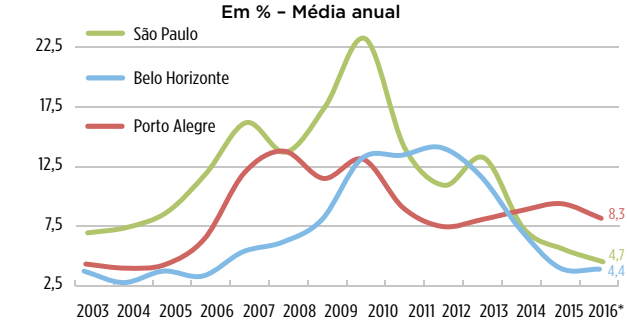
Fonte: IBGE

Período		Produção de Materiais de Construção – Brasil			Cimento – Brasil					Vergalhões – Brasil					
					Fabricação			Vendas – Mercado Interno		Produção			Consumo Aparente		
		Índice: Média de 2012 = 100	Variação (%)		Índice: Média de 2012 = 100	Variação (%)		Mil T em 12 Meses	Variação (%)	Mil T	Variação (%)		Mil T	Variação (%)	
			No Ano	Em 12 Meses		No Ano	Em 12 Meses		Em 12 Meses		No Mês	No Ano		No Mês	No Ano
2016	Jan	68	-19,4	-13,4	72	-19,4	-11,6	63.440	-10,0	263	103,5	-18,2	218	15,5	-32,7
	Fev	71	-16,5	-13,5	76	-13,8	-11,2	63.140	-9,5	283	7,8	-16,3	214	-1,9	-27,7
	Mar	78	-16,6	-14,7	76	-16,1	-12,4	62.200	-11,0	283	-0,3	-15,5	237	10,6	-30,0
	Abr	75	-15,4	-14,9	79	-13,8	-12,1	61.618	-11,3	304	7,4	-14,2	248	4,9	-28,4
	Mai	76	-14,3	-14,7	76	-15,1	-13,2	60.788	-11,7	315	3,7	-11,9	244	-1,8	-26,2
	Jun	76	-13,2	-14,7	76	-14,3	-13,3	59.972	-13,0	295	-6,3	-8,4	239	-1,8	-26,6
	Jul	78	-12,8	-14,7	83	-13,3	-12,9	59.492	-13,0	297	0,8	-8,8	211	-11,6	-27,2
	Ago	80	-12,1	-14,1	81	-13,5	-13,3	58.645	-13,6	315	5,9	-9,6	217	2,7	-27,8
	Set	74	-12,1	-13,6	65	-15,1	-14,5	57.926	-13,6	228	-27,5	-10,3	212	-2,4	-28,3
	Out	74	-12,4	-13,4	75	-15,7	-15,4	56.902	-14,0						
	Nov	71	-12,2	-12,9	76	-15,2	-14,8	56.732	-13,1						
	Dez	61	-11,8	-11,8	74	-14,5	-14,5	56.488	-12,6						

Fonte: SNIC, IABr e IBGE * Dados para consumo de cimento de São Paulo são estimativas.

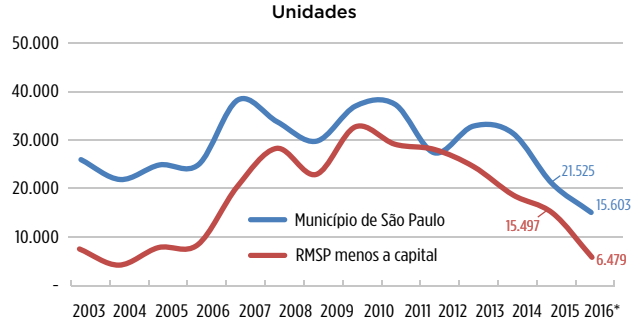
Nos 12 meses encerrados em novembro de 2016, o número de lançamentos registrou queda de 20% no município de São Paulo e de 48,5% na Região Metropolitana de São Paulo (excluindo a capital).

VELOCIDADE DE VENDAS



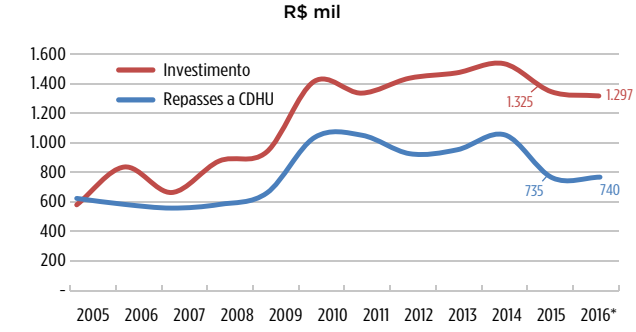
Fonte: CBIC *2016: Valor médio acumulado até set (Recife), out (São Paulo) e nov (Porto Alegre)

LANÇAMENTOS



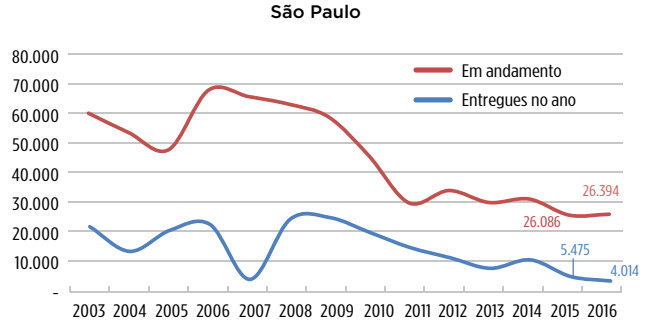
Fonte: Embraesp *Dados até novembro/2016

INVESTIMENTO EM HABITAÇÃO CDHU



Fonte: Secretaria da Fazenda SP e CDHU * Dados até outubro/2016

UNIDADES HABITACIONAIS



Fonte: CDHU * Dados até novembro/2016

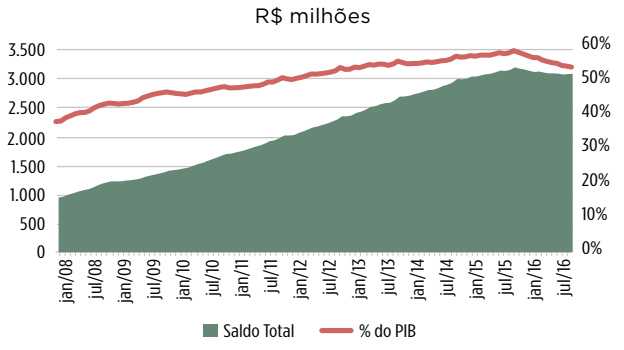
Período		Velocidade de venda (%)			Lançamentos						ICMS no Estado de São Paulo		CDHU	
					Município de São Paulo			RMSP					Unidades habitacionais	
		Belo Horizonte	Porto Alegre	São Paulo	Unidades	Variação (%) No mês	Variação (%) Em 12 meses	Unidades	Variação (%) No mês	Variação (%) Em 12 meses	Repasses à CDHU (R$ milhões)	Investimentos (R$ milhões)	Entregues no ano	Em andamento (média do ano)
2015	Set	12,4	14,6	5,0	1.057	-42,6	-12,3	1.708	224,1	-13,4	151	199	83	29.586
	Out	4,5	6,9	4,0	1.769	67,4	-12,4	418	-75,5	-17,6	45	83	359	29.154
	Nov	4,5	6,7	8,3	3.446	94,8	-25,3	1.275	205,0	-20,8	45	109	527	28.383
	Dez	8,2	6,0	9,6	2.935	-14,8	-32,3	1.995	56,5	-19,2	49	108	2.033	26.086
2016	Jan	3,2	5,9	3,4	956	-67,4	-31,3	-	-100,0	-19,3	32	80	120	25.966
	Fev	2,4	8,0	3,1	171	-82,1	-33,3	391	-	-18,6	32	94	232	25.734
	Mar	3,9	7,5	4,0	565	230,4	-30,1	644	64,7	-25,5	32	75	154	25.580
	Abr	2,3	11,7	4,5	695	23,0	-39,1	934	45,0	-29,0	41	94	145	25.435
	Mai	5,2	7,1	4,1	1.166	67,8	-42,7	657	-29,7	-38,5	41	88	412	29.413
	Jun	5,8	5,6	7,9	2.178	86,8	-41,5	2.043	211,0	-43,3	53	102	206	29.207
	Jul	6,5	9,7	3,3	1.099	-49,5	-40,3	573	-72,0	-46,6	70	99	274	28.865
	Ago	5,4	13,6	4,2	1.177	7,1	-41,9	313	-45,4	-45,8	78	125	678	28.049
	Set	5,3	10,1	6,6	2.165	83,9	-31,3	-	-100,0	-53,8	78	126	507	27.680
	Out		7,7	5,8	2.217	2,4	-28,1	112	-	-50,2	138	141	924	26.672
	Nov		4,0		3.214	45,0	-20,3	812	625,0	-48,5	91	127	362	26.394
	Dez										54	146		

Fonte: Secovi-SP, Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, CDHU e Bacen/Decad

INVESTIMENTOS EM HABITAÇÃO

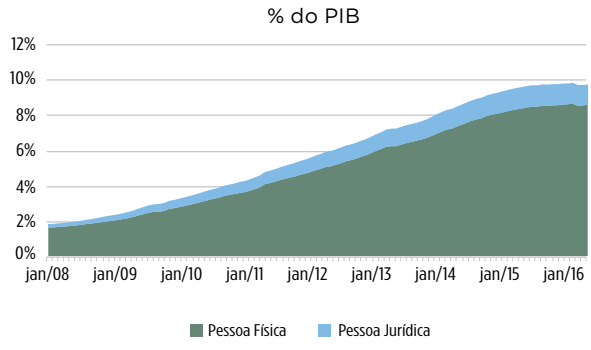
As concessões de crédito com recursos direcionados a financiamentos imobiliários tiveram queda de 23% em 2016 em relação ao ano de 2015. Esta redução aconteceu tanto no número de concessões destinadas a pessoas físicas (-24%) quanto ao número de concessões destinadas a pessoas jurídicas (-21%).

CARTEIRA DE CRÉDITO



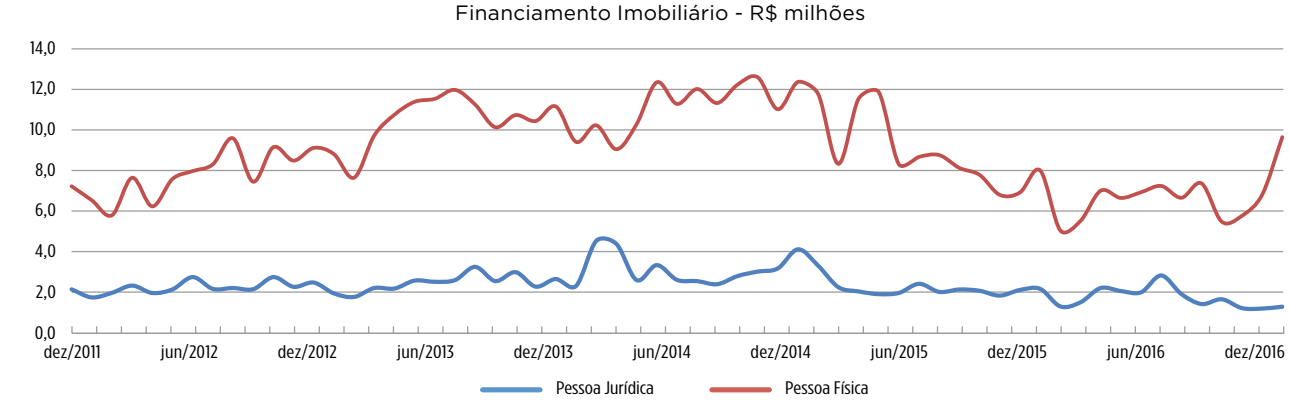
Fonte: Banco Central *Dados até dezembro/2016

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO



Fonte: Banco Central *Dados até dezembro/2016

CONCESSÕES DE CRÉDITO



Fonte: Banco Central *Dados até dezembro/2016

SBPE mês a mês

Período		Saldo Total da Carteira de Crédito		Saldo Total de Financiamento Imobiliário		Saldo de Financiamento Imobiliário - Pessoa Jurídica		Saldo de Financiamento Imobiliário - Pessoa Física		Concessões de crédito com recursos direcionados - Financiamento Imobiliário		
		(R$) milhões	% do PIB	Total - R$ (milhões)	% do Crédito Total	% do PIB	% do Crédito Imobiliário	% do PIB	% do Crédito Imobiliário	Total	Pessoa Jurídica	Pessoa Física
2016	Jan	3.197.924	53,21%	575.047	17,98%	1,21%	12,60%	8,36%	87,40%	6.626	1.276	5.350
	Fev	3.182.317	52,74%	577.200	18,14%	1,20%	12,52%	8,37%	87,48%	7.278	1.474	5.804
	Mar	3.160.571	52,30%	581.378	18,39%	1,20%	12,45%	8,42%	87,55%	9.390	2.157	7.233
	Abr	3.139.548	51,82%	582.228	18,54%	1,20%	12,48%	8,41%	87,52%	8.902	2.013	6.889
	Mai	3.147.609	51,77%	585.672	18,61%	1,19%	12,38%	8,44%	87,62%	9.111	1.952	7.159
	Jun	3.129.648	51,14%	589.613	18,84%	1,19%	12,35%	8,44%	87,65%	10.213	2.757	7.456
	Jul	3.116.220	50,74%	593.401	19,04%	1,18%	12,21%	8,48%	87,79%	8.765	1.869	6.896
	Ago	3.114.899	50,45%	597.257	19,17%	1,17%	12,10%	8,50%	87,90%	8.968	1.390	7.578
	Set	3.110.581	50,25%	600.751	19,31%	1,17%	12,06%	8,53%	87,94%	7.384	1.618	5.766
	Out	3.094.952	49,67%	597.319	19,30%	1,16%	12,11%	8,42%	87,89%	7.239	1.195	6.044
	Nov	3.103.653	49,52%	600.703	19,35%	1,15%	12,00%	8,44%	88,00%	8.207	1.173	7.034
	Dez	3.106.484	49,30%	605.627	19,50%	1,13%	11,77%	8,48%	88,23%	11.029	1.263	9.766

Fonte: Bacen/Decad, CBIC

RENTABILIDADE DO MERCADO BRASILEIRO

O IGMI-C é um índice de rentabilidade do mercado brasileiro de imóveis comerciais cujo objetivo é retratar a evolução da valorização dos preços e dos rendimentos do segmento de imóveis comerciais em todo o Brasil. No quarto trimestre de 2016, o crescimento desse índice foi de 1,9% em relação ao trimestre anterior.

		Índice geral do mercado imobiliário brasileiro - Comercial											
		Total				Capital				Renda			
		Índice (base 1ºtri/ 2000 = 100)	Variação (%)			Índice (base 1ºtri/ 2000 = 100)	Variação (%)			Índice (base 1ºtri/ 2000 = 100)	Variação (%)		
Período			No trimestre	No ano	Em 12 meses		No trimestre	No ano	Em 12 meses		No trimestre	No ano	Em 12 meses
2006	1	254,73	3,93	3,93	13,95	160,96	2,66	2,66	6,97	159,73	1,27	1,27	6,63
	2	266,87	4,76	8,88	15,43	164,89	2,44	5,16	8,30	163,44	2,32	3,62	6,72
	3	275,79	3,34	12,52	15,28	167,59	1,64	6,88	8,22	166,22	1,70	5,39	6,66
	4	285,60	3,56	16,52	16,52	169,81	1,33	8,30	8,30	169,93	2,23	7,74	7,74
2007	1	297,88	4,30	4,30	16,94	174,82	2,95	2,95	8,61	172,22	1,35	1,35	7,82
	2	311,55	4,59	9,08	16,74	178,45	2,07	5,09	8,22	176,55	2,52	3,90	8,03
	3	326,45	4,79	14,30	18,37	183,11	2,61	7,83	9,26	180,39	2,17	6,15	8,52
	4	343,62	5,26	20,32	20,32	187,88	2,61	10,64	10,64	185,18	2,65	8,97	8,97
2008	1	371,69	8,17	8,17	24,78	196,61	4,64	4,64	12,46	191,70	3,52	3,52	11,31
	2	394,70	6,19	14,86	26,69	202,37	2,93	7,71	13,41	197,94	3,25	6,89	12,11
	3	416,59	5,55	21,23	27,61	206,91	2,24	10,13	13,00	204,49	3,31	10,43	13,36
	4	443,58	6,48	29,09	29,09	212,69	2,79	13,20	13,20	212,02	3,69	14,50	14,50
2009	1	481,10	8,46	8,46	29,43	223,33	5,00	5,00	13,59	219,35	3,46	3,46	14,42
	2	513,30	6,69	15,72	30,05	230,70	3,30	8,47	14,00	226,79	3,39	6,96	14,57
	3	538,21	4,85	21,33	29,19	234,83	1,79	10,41	13,49	233,74	3,06	10,24	14,31
	4	568,49	5,63	28,16	28,16	240,13	2,26	12,90	12,90	241,61	3,37	13,95	13,95
2010	1	605,38	6,49	6,49	25,83	248,30	3,40	3,40	11,18	249,07	3,09	3,09	13,55
	2	640,38	5,78	12,65	24,76	254,97	2,69	6,18	10,52	256,78	3,09	6,28	13,22
	3	675,01	5,41	18,74	25,42	260,87	2,31	8,64	11,09	264,72	3,09	9,57	13,26
	4	713,45	5,69	25,50	25,50	265,93	1,94	10,74	10,74	274,66	3,75	13,68	13,68
2011	1	748,68	4,94	4,94	23,67	270,61	1,76	1,76	8,99	283,39	3,18	3,18	13,78
	2	780,81	4,29	9,44	21,93	274,53	1,45	3,24	7,67	291,45	2,84	6,11	13,50
	3	809,99	3,74	13,53	20,00	277,18	0,96	4,23	6,25	299,53	2,77	9,05	13,15
	4	842,12	3,97	18,04	18,04	280,71	1,27	5,56	5,56	307,60	2,69	11,99	11,99
2012	1	878,79	4,35	4,35	17,38	285,25	1,62	1,62	5,41	316,02	2,74	2,74	11,51
	2	910,98	3,66	8,18	16,67	288,71	1,21	2,85	5,16	323,76	2,45	5,25	11,09
	3	946,61	3,91	12,41	16,87	293,00	1,49	4,38	5,71	331,60	2,42	7,80	10,71
	4	991,02	4,69	17,68	17,68	298,92	2,02	6,49	6,49	340,46	2,67	10,68	10,68
2013	1	1.037,18	4,66	4,66	18,02	305,38	2,16	2,16	7,06	348,97	2,50	2,50	10,43
	2	1.081,88	4,31	9,17	18,76	311,69	2,07	4,27	7,96	356,80	2,24	4,80	10,20
	3	1.126,83	4,15	13,70	19,04	317,48	1,86	6,21	8,35	365,00	2,30	7,21	10,07
	4	1.171,54	3,97	18,22	18,22	322,32	1,52	7,83	7,83	373,91	2,44	9,83	9,83
2014	1	1.214,21	3,64	3,64	17,07	326,12	1,18	1,18	6,79	383,12	2,46	2,46	9,79
	2	1.257,80	3,59	7,36	16,26	330,70	1,40	2,60	6,10	391,50	2,19	4,70	9,73
	3	1.299,91	3,35	10,96	15,36	334,38	1,11	3,74	5,32	400,25	2,23	7,04	9,66
	4	1.338,26	2,95	14,23	14,23	336,69	0,69	4,46	4,46	409,29	2,26	9,46	9,46
2015	1	1.379,80	3,10	3,10	13,64	339,41	0,81	0,81	4,07	418,68	2,29	2,29	9,28
	2	1.420,16	2,93	6,12	12,91	341,73	0,68	1,50	3,33	428,07	2,24	4,59	9,34
	3	1.455,44	2,48	8,76	11,96	343,12	0,41	1,91	2,62	436,96	2,08	6,76	9,17
	4	1.487,31	2,19	11,14	11,14	343,50	0,11	2,02	2,02	446,05	2,08	8,98	8,98
2016	1	1.520,28	2,22	2,22	10,18	343,89	0,11	0,11	1,32	455,43	2,10	2,10	8,78
	2	1.553,88	2,21	4,48	9,42	343,84	-0,01	0,10	0,62	465,57	2,22	4,38	8,76
	3	1.583,35	1,90	6,46	8,79	343,23	-0,18	-0,08	0,03	475,22	2,07	6,54	8,76
	4	1.613,36	1,89	8,47	8,47	342,77	-0,13	-0,21	-0,21	484,86	2,03	8,70	8,70

O IGMI-C é um índice de rentabilidade do mercado brasileiro de imóveis comerciais, cujo objetivo é retratar a evolução da valorização dos preços e dos rendimentos do segmento de imóveis comerciais em todo o Brasil.
Fonte: FGV

CUSTO DA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL NO ESTADO DE SÃO PAULO

O Custo Unitário Básico (CUB) representa o custo no Estado de São Paulo por metro quadrado de construção residencial de projetos padrão R8-N, calculado de acordo com a NBR 12.721/2006. No ano de 2016, o custo global cresceu 5,5% em relação ao ano anterior, impulsionado pelo aumento de 8,45% no Índice de Custo com Mão de obra.

		Custo da construção residencial no Estado de São Paulo - Padrão R8-N											
		Global				Mão-de-obra				Material			
		Índice (Base Fev/ 07 = 100)	Variação (%)			Índice (base Fev/ 07 = 100)	Variação (%)			Índice (base Fev/ 07 = 100)	Variação (%)		
Período			No mês	No ano	Em 12 meses		No mês	No ano	Em 12 meses		No mês	No ano	Em 12 meses
2013	Ago	157,51	0,16	6,83	7,35	180,84	0,07	10,34	10,72	131,51	0,31	1,70	2,40
	Set	157,70	0,12	6,96	7,40	180,95	0,06	10,40	10,84	131,78	0,21	1,91	2,36
	Out	157,97	0,17	7,14	7,37	181,07	0,07	10,48	10,79	132,21	0,33	2,24	3,16
	Nov	158,12	0,09	7,24	7,28	181,07	0,00	10,48	10,48	132,53	0,24	2,49	2,58
	Dez	158,21	0,06	7,30	7,30	181,23	0,09	10,57	10,57	132,56	0,02	2,51	2,51
2014	Jan	158,28	0,05	0,05	7,36	181,28	0,03	0,03	10,60	132,61	0,04	0,04	2,57
	Fev	158,65	0,23	0,28	7,61	181,71	0,24	0,27	10,87	132,93	0,24	0,28	2,83
	Mar	158,77	0,08	0,36	7,44	181,91	0,11	0,38	10,68	132,97	0,03	0,31	2,67
	Abr	159,02	0,15	0,51	7,42	181,96	0,03	0,41	10,60	133,44	0,35	0,66	2,72
	Mai	161,74	1,71	2,23	4,62	185,90	2,16	2,58	5,31	134,74	0,97	1,64	3,33
	Jun	166,21	2,77	5,06	6,03	193,59	4,14	6,82	7,55	135,52	0,58	2,23	3,59
	Jul	167,19	0,59	5,68	6,32	194,79	0,62	7,48	7,79	136,30	0,57	2,82	3,96
	Ago	167,97	0,47	6,17	6,65	196,02	0,63	8,16	8,40	136,61	0,23	3,06	3,88
	Set	167,99	0,01	6,18	6,52	196,02	0,00	8,16	8,33	136,50	-0,08	2,98	3,58
	Out	168,19	0,12	6,31	6,48	196,43	0,21	8,39	8,48	136,39	-0,09	2,89	3,16
	Nov	168,23	0,02	6,34	6,40	196,43	0,00	8,39	8,48	136,46	0,05	2,94	2,97
	Dez	168,28	0,03	6,37	6,37	196,43	0,00	8,39	8,39	136,57	0,08	3,03	3,03
2015	Jan	168,83	0,33	0,33	6,67	197,31	0,45	0,45	8,84	136,71	0,10	0,10	3,09
	Fev	169,00	0,10	0,43	6,52	197,31	0,00	0,45	8,58	137,08	0,27	0,37	3,12
	Mar	169,10	0,06	0,49	6,51	197,31	0,00	0,45	8,46	137,28	0,15	0,52	3,24
	Abr	169,66	0,33	0,82	6,69	197,31	0,00	0,45	8,43	138,48	0,87	1,40	3,78
	Mai	173,41	2,21	3,05	7,21	204,17	3,48	3,94	9,83	138,80	0,23	1,63	3,01
	Jun	175,52	1,22	4,30	5,60	208,16	1,95	5,97	7,52	138,91	0,08	1,71	2,50
	Jul	176,00	0,28	4,59	5,27	209,06	0,43	6,43	7,32	138,91	0,00	1,72	1,92
	Ago	175,94	-0,04	4,55	4,74	209,06	0,00	6,43	6,65	138,68	-0,17	1,54	1,51
	Set	176,26	0,19	4,74	4,93	209,21	0,07	6,51	6,73	139,17	0,36	1,90	1,95
	Out	176,23	-0,02	4,73	4,78	209,21	0,00	6,51	6,51	139,10	-0,05	1,85	1,99
	Nov	176,27	0,02	4,75	4,78	209,21	0,00	6,51	6,51	139,18	0,06	1,91	1,99
	Dez	176,57	0,17	4,92	4,92	209,21	0,00	6,51	6,51	139,81	0,45	2,37	2,37
2016	Jan	177,28	0,40	0,40	5,01	210,30	0,52	0,52	6,58	140,17	0,26	0,26	2,53
	Fev	177,36	0,05	0,45	4,95	210,37	0,04	0,56	6,62	140,26	0,06	0,32	2,32
	Mar	177,38	0,01	0,46	4,90	210,37	0,00	0,56	6,62	140,30	0,03	0,35	2,20
	Abr	177,60	0,12	0,59	4,68	210,68	0,14	0,70	6,77	140,45	0,10	0,46	1,42
	Mai	177,64	0,02	0,61	2,44	210,68	0,00	0,70	3,19	140,53	0,06	0,52	1,25
	Jun	183,69	3,41	4,03	4,65	221,92	5,34	6,08	6,61	140,80	0,19	0,71	1,37
	Jul	185,92	1,21	5,30	5,63	226,31	1,98	8,17	8,25	140,69	-0,08	0,63	1,28
	Ago	185,93	0,01	5,30	5,68	226,31	0,00	8,17	8,25	140,72	0,02	0,65	1,47
	Set	186,34	0,22	5,54	5,72	226,86	0,25	8,44	8,44	140,94	0,16	0,81	1,27
	Out	186,42	0,04	5,58	5,78	226,86	0,00	8,44	8,44	141,11	0,12	0,93	1,45
	Nov	186,42	0,00	5,58	5,76	226,89	0,01	8,45	8,45	141,07	-0,03	0,90	1,36
	Dez	186,36	-0,03	5,55	5,55	226,89	0,00	8,45	8,45	140,95	-0,09	0,82	0,82
2017	Jan	186,46	0,05	0,05	5,18	226,89	0,00	0,00	7,89	141,17	0,15	0,15	0,71

(*) Valor referente ao último mês do período.
Fonte: SindusCon-SP/IBRE-FGV

PREÇOS DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO*

Dentre os itens pesquisados, areia continua sendo apontado pelas construtoras como o item com maior alta de preço nos últimos 12 meses (5,18%). Já, o cimento foi o que apresentou a maior queda de preço (-4,96%) no mesmo período, seguido pelo aço CA-50 10mm com - 0,6%.

Janeiro de 2017 – Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

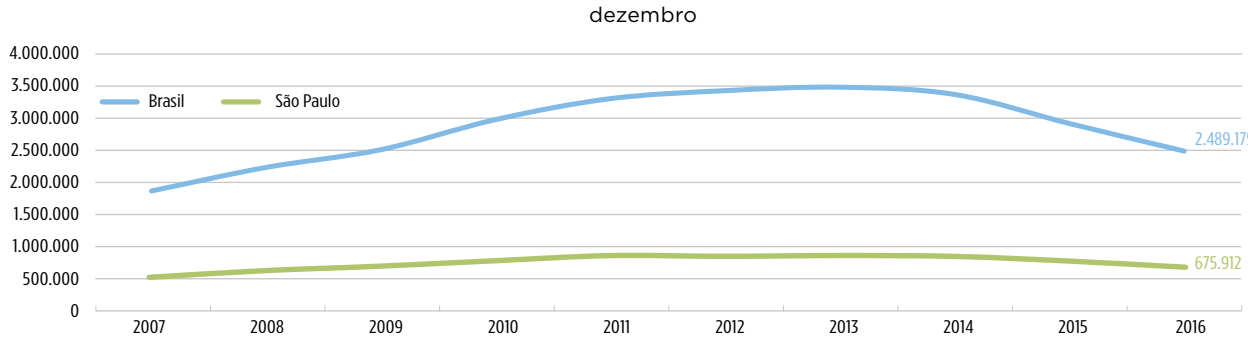
Material (*)	Unidade	Preço	Variação (%)		
			Mês	Ano	12 Meses
Areia	m³	72,32	0,00%	0,00%	5,18%
Alimentação	unidade	10,29	0,00%	0,00%	4,68%
Brita 2	m³	75,74	0,00%	0,00%	4,33%
Porta p/pintura	unidade	94,01	0,14%	0,14%	3,63%
Bloco cerâmico	milheiro	493,02	0,00%	0,00%	3,45%
Tb PVC-R rígido	m	24,64	0,00%	0,00%	3,18%
Blco concreto	unidade	2,07	-0,48%	-0,48%	2,99%
Registro	unidade	63,38	0,00%	0,00%	2,72%
Chapa plastific	m²	31,37	0,00%	0,00%	2,35%
Loc Betoneira	R$/mês	203,49	0,00%	0,00%	2,34%
Telha 6mm	m²	16,80	0,00%	0,00%	1,94%
Fechadura cromo	unidade	41,47	0,00%	0,00%	1,72%
Bacia sanitária	unidade	174,15	0,11%	0,11%	1,57%
Azulejo 1ª	m²	17,03	0,00%	0,00%	1,49%
Fio anti-chama	rolo	73,47	0,08%	0,08%	1,42%
Bancada de pia	unidade	291,48	-0,36%	-0,36%	1,06%
Tinta látex	lata	171,60	-0,09%	-0,09%	1,00%
Vidro 4 mm	m²	56,07	0,00%	0,00%	0,95%
Disjuntor 70 A	unidade	65,22	0,00%	0,00%	0,66%
Janela correr	m²	267,79	-0,17%	-0,17%	0,61%
Tubo fe galv	m	43,75	-0,21%	-0,21%	0,55%
Esquad. correr	m²	309,49	0,00%	0,00%	0,21%
Placa de gesso	m²	10,71	0,00%	0,00%	0,19%
Emulsão asfált.	kg	7,44	-0,53%	-0,53%	-0,13%
Concreto 25 MP	m³	250,00	-0,49%	-0,49%	-0,37%
Aço CA-50 10mm	kg	3,52	1,44%	1,44%	-0,56%
Cimento	saco	20,32	-0,39%	-0,39%	-4,96%

(*) Preços médios informados pelas construtoras
Fonte: Secon/SindusCon-SP

EMPREGO DA CONSTRUÇÃO NOS ESTADOS

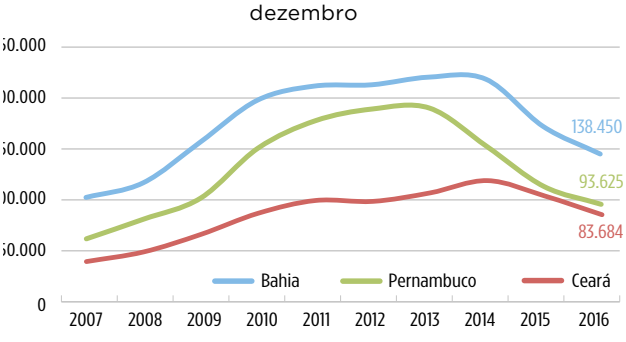
Em dezembro de 2016, o número de empregados com carteira no setor da construção ficou abaixo de 2,5 milhões de pessoas. Apenas o Estado de Mato Grosso do Sul registrou um aumento no número de emprego (5,7%) no final de 2016 em comparação ao mesmo período do ano anterior. No Estado do Rio de Janeiro, a queda alcançou 24,5%.

EMPREGO NA CONSTRUÇÃO CIVIL



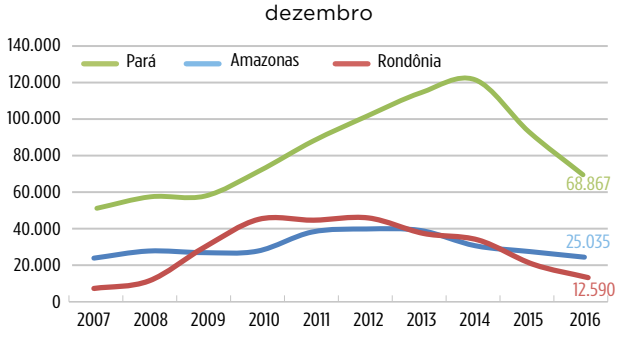
onte: SindusCon-SP/FGV e MTE

ESTADOS QUE MAIS EMPREGAM NA REGIÃO NORDESTE



onte: SindusCon-SP/FGV e MTE

ESTADOS QUE MAIS EMPREGAM NA REGIÃO NORTE



Fonte: SindusCon-SP/FGV e MTE

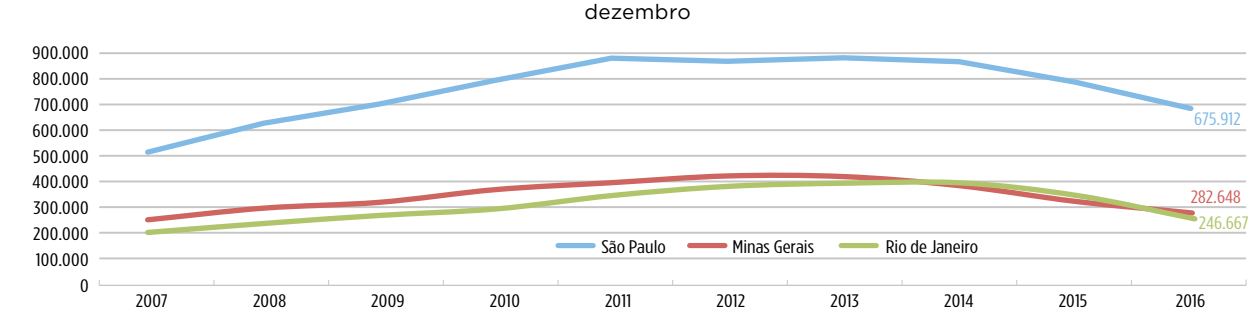
Período		Região Norte							Região Nordeste								
		Rondônia	Acre	Amazonas	Roraima	Pará	Amapá	Tocantins	Maranhão	Piauí	Ceará	Rio Grande do Norte	Paraíba	Pernam-buco	Alagoas	Sergipe	Bahia
2015	Jul	26.294	8.434	30.510	3.328	114.050	8.568	15.430	61.482	33.764	113.461	45.791	46.849	120.053	33.099	31.490	178.196
	Ago	25.690	8.390	30.420	3.495	112.061	8.525	15.151	61.885	33.047	112.836	44.844	46.699	117.381	32.705	31.259	174.633
	Set	24.866	8.386	29.928	3.565	111.415	8.561	14.685	62.222	32.093	111.180	44.918	46.496	116.884	32.378	31.027	172.384
	Out	23.120	8.304	29.204	3.468	104.942	8.797	14.483	62.137	32.182	108.133	44.379	45.980	114.431	31.790	30.634	168.624
	Nov	21.179	7.973	28.870	3.330	98.818	9.002	13.950	60.235	30.819	105.574	43.544	44.992	112.772	31.573	30.487	169.186
	Dez	19.725	7.396	28.037	3.228	91.899	8.712	13.154	56.737	29.608	100.026	41.955	44.376	109.161	30.535	29.582	162.496
2016	Jan	18.875	7.161	27.447	3.193	90.241	8.670	13.302	54.596	29.626	98.678	41.318	43.989	109.356	30.647	29.880	162.222
	Fev	17.826	7.148	27.124	3.234	88.046	7.948	13.346	51.428	29.048	99.623	40.520	43.416	108.858	30.242	29.858	161.247
	Mar	17.551	7.014	26.928	3.297	86.576	7.839	13.491	49.948	28.766	97.873	39.953	42.895	108.398	29.698	29.608	160.940
	Abr	16.960	7.032	26.856	3.278	85.619	7.764	13.741	48.312	28.159	96.932	39.362	42.560	107.051	29.309	29.566	156.536
	Mai	16.448	7.052	26.884	3.278	84.159	7.745	14.054	48.212	27.508	96.365	38.791	42.006	105.732	28.633	28.999	152.503
	Jun	15.829	7.302	27.372	3.165	83.805	7.703	14.165	48.437	27.427	94.440	38.066	41.523	104.208	27.809	28.357	149.884
	Jul	15.582	7.400	27.268	3.072	83.268	7.661	14.403	48.539	27.082	92.821	37.522	41.045	102.036	27.079	27.530	147.839
	Ago	15.111	7.249	27.156	3.064	80.031	7.707	14.618	48.015	26.730	91.709	36.725	40.764	101.823	26.758	26.683	148.684
	Set	14.731	7.264	26.867	3.072	79.470	7.547	14.632	47.314	26.109	90.477	36.700	40.613	100.964	26.634	25.879	146.857
	Out	14.079	7.173	26.792	3.133	76.658	7.595	14.405	46.945	26.198	88.432	36.037	40.139	99.137	26.256	25.040	145.462

Fonte: SindusCon-SP/IBRE-FGV e MTE

EMPREGO DA CONSTRUÇÃO NOS ESTADOS

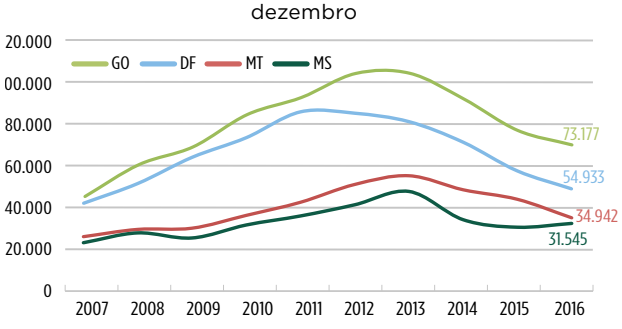
A diminuição do número de empregados com carteira na construção na região Sudeste foi de 15% em 2016. No mesmo período, as regiões Norte e Nordeste registraram quedas de quase 21% e 16,5% em relação a dezembro de 2015, respectivamente.

ESTADOS QUE MAIS EMPREGAM NA REGIÃO SUDESTE



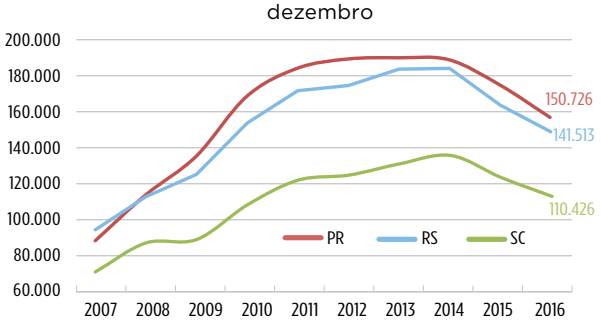
Fonte: SindusCon-SP/FGV e MTE

EMPREGO NA REGIÃO CENTRO-OESTE



Fonte: SindusCon-SP/FGV e MTE

EMPREGO NA REGIÃO SUL



Fonte: SindusCon-SP/FGV e MTE

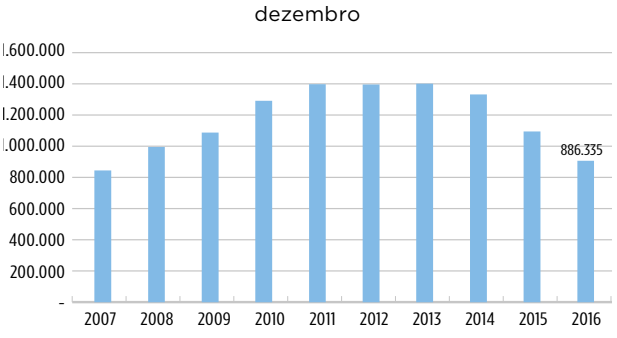
Período		Região Sudeste				Região Sul			Região Centro-Oeste			
		Minas Gerais	Espírito Santo	Rio de Janeiro	São Paulo	Paraná	Santa Catarina	Rio Grande do Sul	Mato Grosso do Sul	Mato Grosso	Goiás	Distrito Federal
2015	Set	353.361	58.057	350.693	815.005	179.541	128.958	162.312	31.075	51.880	87.656	68.595
	Out	348.305	57.172	342.740	804.542	176.749	126.765	161.647	30.903	50.027	85.799	66.869
	Nov	339.745	55.956	335.683	791.734	173.924	124.746	158.986	30.654	47.711	83.864	65.498
	Dez	322.601	53.102	326.904	767.811	166.513	119.512	154.411	29.834	43.236	79.649	62.976
2016	Jan	320.342	53.039	324.393	773.608	168.222	121.257	155.003	30.224	43.197	79.706	62.098
	Fev	318.932	52.155	320.378	769.177	167.412	120.182	154.699	30.811	43.179	79.138	61.322
	Mar	316.862	51.827	315.926	761.440	164.586	119.743	153.456	30.813	42.984	78.978	60.322
	Abr	315.465	51.937	311.513	757.959	164.097	120.565	153.542	30.871	43.123	81.120	61.025
	Mai	312.305	51.789	305.015	746.166	165.051	119.887	152.622	31.281	43.317	80.883	60.352
	Jun	309.039	51.324	297.685	736.301	163.223	118.920	151.935	31.233	43.151	81.405	60.302
	Jul	306.448	50.717	286.323	731.089	163.167	118.430	150.150	31.534	43.241	81.726	59.881
	Ago	306.140	50.084	278.123	724.840	162.928	117.824	149.243	32.217	43.116	82.444	59.144
	Set	303.914	49.442	271.682	715.611	160.961	117.216	148.342	32.539	42.670	81.756	58.844
	Out	302.748	48.882	263.657	707.192	159.499	116.317	147.201	32.593	41.989	79.719	57.806
	Nov	294.656	47.641	255.510	694.649	156.185	114.263	144.845	32.722	39.576	77.219	56.923
	Dez	282.648	45.843	246.667	675.912	150.726	110.426	141.513	31.545	34.942	73.177	54.933

Fonte: SindusCon-SP/IBRE-FGV e MTE

EMPREGO DA CONSTRUÇÃO BRASILEIRA POR SEGMENTO

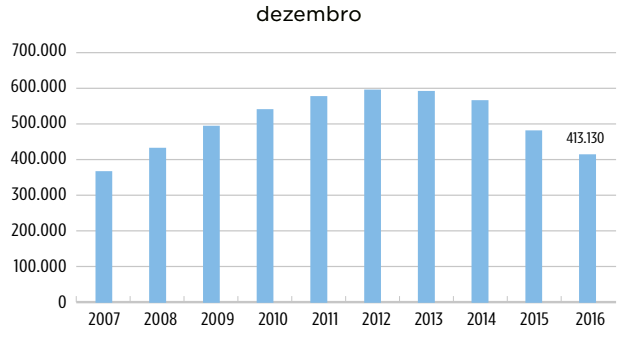
O emprego no segmento de Edificações, que representa 35,6% do emprego no setor da Construção, registrou queda de 17,14% em dezembro de 2016 em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já Infraestrutura, o segundo segmento que mais emprega (16,6% do total), registrou uma queda de 14% no mesmo período.

EMPREGO NO BRASIL - EDIFICAÇÕES



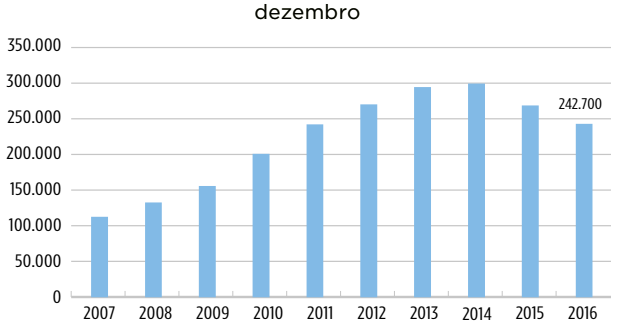
Fonte: SindusCon-SP/IBRE-FGV e MTE

EMPREGO NO BRASIL - INFRAESTRUTURA



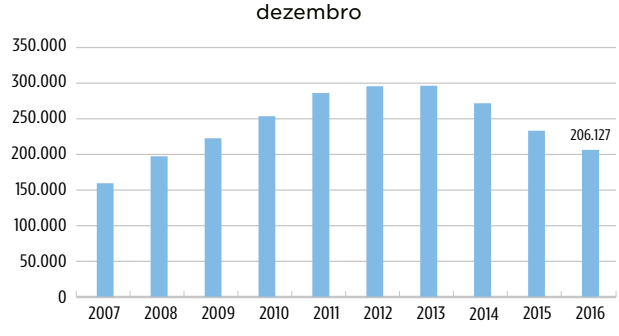
Fonte: SindusCon-SP/IBRE-FGV e MTE

EMPREGO NO BRASIL - INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS



Fonte: SindusCon-SP/IBRE-FGV e MTE

EMPREGO NO BRASIL - ENGENHARIA E ARQUITETURA



Fonte: SindusCon-SP/IBRE-FGV e MTE

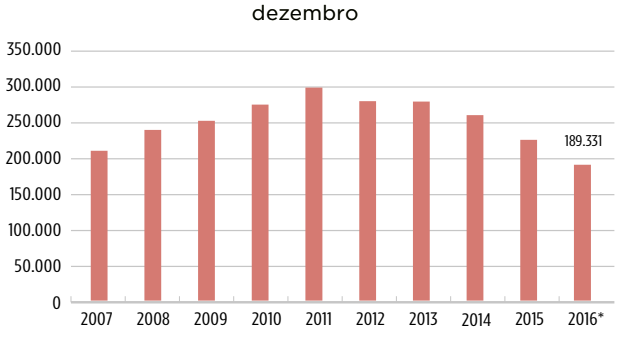
Período		Obras						Serviços				Total
		Preparação de terreno	Edificações	Infra-Estrutura	Obras de instalação	Obras de acabamento	Total	Incorporação de imóveis	Engenharia e Arquitetura	Outros serviços	Total	
2015	Ago	137.493	1.185.354	536.142	422.448	176.990	2.458.427	285.487	248.507	179.463	713.457	3.171.884
	Set	136.230	1.166.052	533.515	420.189	175.971	2.431.957	282.583	245.869	177.712	706.164	3.138.121
	Out	133.861	1.142.782	517.043	415.210	174.545	2.383.441	279.484	242.803	176.398	698.685	3.082.126
	Nov	129.277	1.119.758	501.951	410.507	171.237	2.332.730	276.865	239.686	171.524	688.075	3.020.805
	Dez	122.691	1.069.694	480.188	399.403	164.966	2.236.942	268.623	232.959	164.652	666.234	2.903.176
2016	Jan	121.368	1.071.700	475.886	399.609	166.344	2.234.907	268.656	232.628	164.099	665.383	2.900.290
	Fev	120.378	1.059.397	476.472	396.878	166.345	2.219.470	265.685	228.758	162.384	656.827	2.876.297
	Mar	119.220	1.044.408	481.150	387.857	164.710	2.197.345	263.495	226.547	160.325	650.367	2.847.712
	Abr	118.832	1.035.693	479.896	382.235	164.326	2.180.982	262.807	225.813	160.652	649.272	2.830.254
	Mai	118.222	1.019.287	478.469	376.305	162.125	2.154.408	261.060	223.083	158.486	642.629	2.797.037
	Jun	118.655	1.003.928	474.705	369.900	160.565	2.127.753	258.249	221.016	156.992	636.257	2.764.010
	Jul	118.207	989.656	469.101	366.091	159.279	2.102.334	256.396	219.430	154.693	630.519	2.732.853
	Ago	117.922	978.390	463.807	362.850	157.635	2.080.604	254.719	219.297	154.310	628.326	2.708.930
	Set	117.336	965.802	458.452	358.818	155.586	2.055.994	252.987	217.797	151.329	622.113	2.678.107
	Out	115.222	949.656	449.537	354.510	153.843	2.022.768	251.127	216.151	151.038	618.316	2.641.084
	Nov	110.920	924.277	434.675	354.310	150.979	1.975.161	247.857	212.111	147.754	607.722	2.582.883
	Dez	105.911	886.335	413.130	346.345	146.302	1.898.023	242.700	206.127	142.325	591.152	2.489.175

Fonte: SindusCon-SP/IBRE-FGV e MTE

EMPREGO DA CONSTRUÇÃO PAULISTA POR SEGMENTO

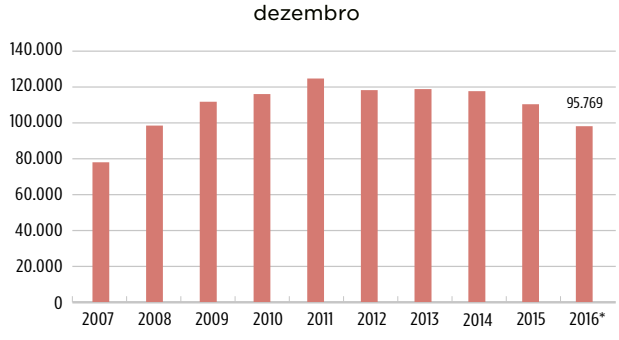
No Estado de São Paulo, o contingente de trabalhadores com carteira assinada em dezembro de 2016 diminuiu 12% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Porém, no segmento de Edificações a retração foi mais forte, com 15,5% na mesma comparação.

EMPREGO EM SÃO PAULO - EDIFICAÇÕES



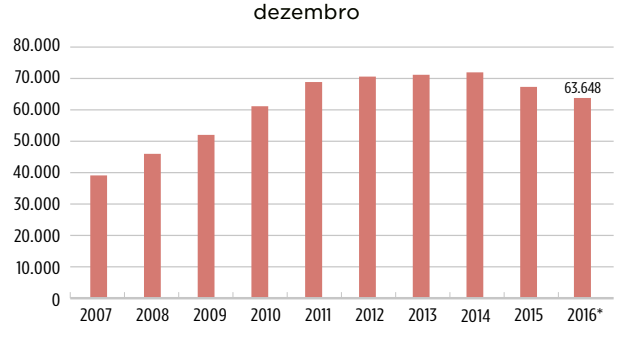
Fonte: SindusCon-SP/IBRE-FGV e MTE *Dados até outubro/2016

EMPREGO EM SÃO PAULO - INFRAESTRUTURA



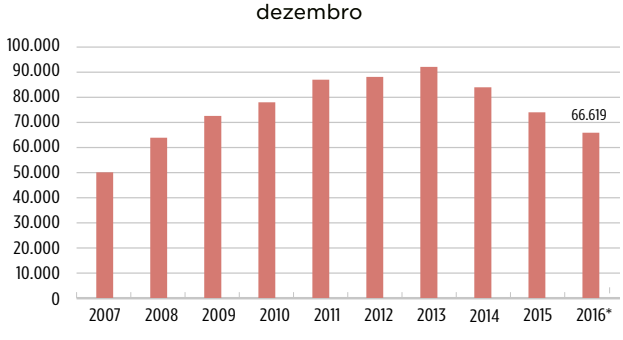
Fonte: SindusCon-SP/IBRE-FGV e MTE *Dados até outubro/2016

EMPREGO EM SÃO PAULO - INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS



Fonte: SindusCon-SP/IBRE-FGV e MTE *Dados até outubro/2016

EMPREGO EM SÃO PAULO - ENGENHARIA E ARQUITETURA



Fonte: SindusCon-SP/IBRE-FGV e MTE *Dados até outubro/2016

Período		Obras						Serviços				Total
		Preparação de terreno	Edificações	Infraestrutura	Obras de instalação	Obras de acabamento	Total	Incorporação de imóveis	Engenharia e Arquitetura	Outros serviços	Total	
2015	Ago	38.808	245.612	113.130	142.129	75.377	615.056	71.046	78.838	59.360	209.244	824.300
	Set	38.468	242.139	112.480	140.705	74.673	608.465	70.317	77.923	58.300	206.540	815.005
	Out	37.942	238.204	111.284	139.089	73.803	600.322	69.474	77.099	57.647	204.220	804.542
	Nov	37.054	233.894	110.206	136.973	72.225	590.352	68.807	76.346	56.229	201.382	791.734
	Dez	35.807	224.218	107.741	133.144	70.344	571.254	67.222	74.838	54.497	196.557	767.811
2016	Jan	35.871	226.487	107.691	135.183	71.120	576.352	67.596	74.510	55.150	197.256	773.608
	Fev	35.639	224.148	107.980	135.308	71.209	574.284	67.067	73.163	54.663	194.893	769.177
	Mar	35.421	221.471	108.683	132.008	70.356	567.939	66.947	72.769	53.785	193.501	761.440
	Abr	35.462	221.298	107.008	130.051	70.231	564.050	67.278	72.488	54.143	193.909	757.959
	Mai	35.076	216.788	105.928	128.434	68.816	555.042	66.865	71.065	53.194	191.124	746.166
	Jun	34.988	212.878	104.972	126.314	68.074	547.226	66.372	70.140	52.563	189.075	736.301
	Jul	34.964	210.728	104.541	125.483	67.393	543.109	66.046	69.780	52.154	187.980	731.089
	Ago	34.603	207.986	103.853	124.548	66.563	537.553	66.006	69.429	51.852	187.287	724.840
	Set	34.114	204.856	102.541	122.138	65.640	529.289	65.626	69.871	50.825	186.322	715.611
	Out	33.453	201.574	100.944	121.164	65.023	522.158	65.404	69.408	50.222	185.034	707.192
	Nov	32.427	196.250	99.137	120.854	64.046	512.714	64.631	68.421	48.883	181.935	694.649
	Dez	31.348	189.331	95.769	119.269	62.434	498.151	63.648	66.619	47.494	177.761	675.912

Fonte: SindusCon-SP/IBRE-FGV e MTE

FGV IBRE

Pesquisas, Estudos e Indicadores para suporte às decisões táticas e estratégicas do seu negócio.

O Instituto Brasileiro de Economia é a unidade da Fundação Getúlio Vargas que analisa e pesquisa a economia, impulsionando e estimulando o desenvolvimento de negócios públicos e privados de todo o país. A instituição customiza serviços conforme a necessidade de cada cliente e disponibiliza consulta sistemática online da sua produção estatística na forma de banco de dados.

SERVIÇOS CUSTOMIZADOS

- **Preços de Referência** - suporte às áreas de compras na definição de critérios de fixação de preços de referência;
- **Índices de Preços Customizados** suporte aos reajustes de contratos;
- **Projeções** - de variações de preços permitindo viabilizar estratégias relacionadas à dinâmica do mercado;
- **Formulas Paramétricas** - suporte à construção de indicadores da evolução de custos em função do comportamento dos preços de insumos;
- **Estudos Especiais** - Construção de cenários para planejamentos estratégicos e orçamentos.

SERVIÇOS LICENCIADOS

- **FGV Dados** - FGV Dados: banco de dados online que disponibiliza o Índice Geral de Preços (IGP) bem como sua composição;
- **Monitor da Inflação** - um aliado na análise e previsão dos índices oficiais da inflação;
- **Sondagens Econômicas** - da Indústria; do Comércio; da Construção; de Serviços e do Consumidor;
- **Setorial Automobilístico** - direcionado para o acompanhamento da dinâmica de preços relacionados à cadeia produtiva específica deste setor.



Fale Conosco: ibre@fgv.br | 3799-6799 | www.fgv.br/ibre